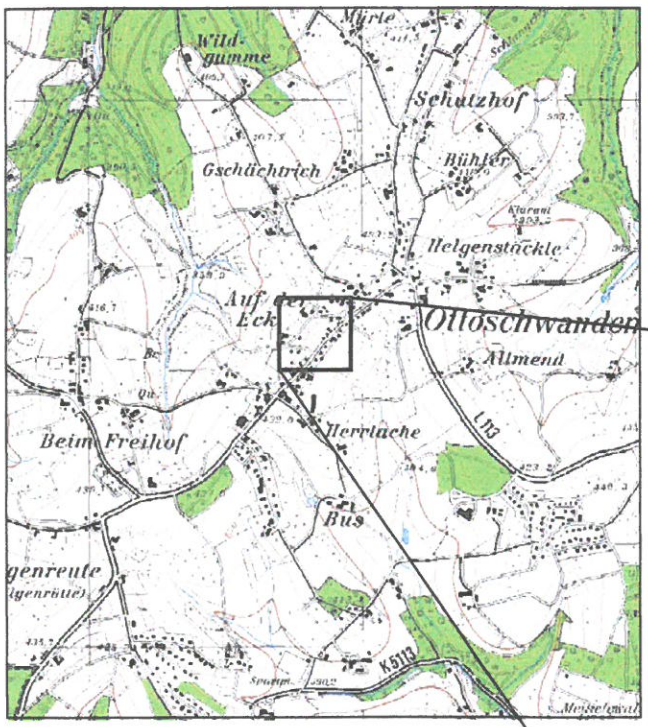
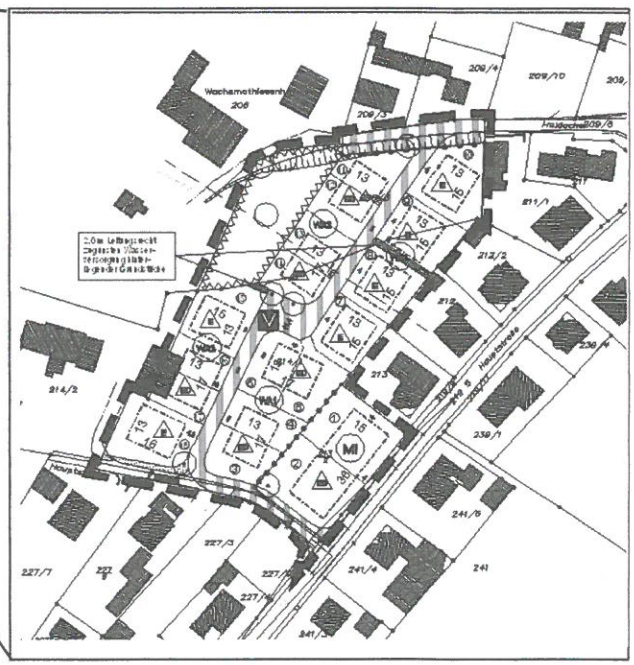
GEMEINDE FREIAMT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „OTTOSCHWANDEN-MITTE“

FASSUNG: Satzung gem. § 10 (1) BauGB
(Stand 13.09.2005)





Inhalt:

1) **Satzung**
2) **Bebauungsplan, M 1:500**
3) **Bebauungsvorschriften (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften)**
4) **Begründung**
5) **Grünordnerischer Beitrag mit Anlagen**
6) **Kennzeichnung der Überlagerung mit der Ortsabrundungssatzung I**

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Gemeinde Freiamt
Landkreis Emmendingen

SATZUNG DER GEMEINDE FREIAMT über

a) den Bebauungsplan "Ottoschwanden-Mitte"

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan " Ottoschwanden-Mitte "

Der Gemeinderat der Gemeinde Freiamt hat am 13.09.2005

a) den Bebauungsplan " Ottoschwanden-Mitte "

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ottoschwanden-Mitte "

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), gemäß § 244 (2) Satz 1 BauGB finden die vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften des BauGB Anwendung;
- 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)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 882)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan " Ottoschwanden - Mitte "

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan " Ottoschwanden-Mitte "

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 13.09.2005). Durch den Bebauungsplan „Ottoschwanden-Mitte" wird ein Teilbereich (Flst.-Nr. 213/2) der Ortsabrundungssatzung I „Ottoschwanden" vom 20.07.1985 überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

a) zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom 13.09.2005

b) planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.09.2005

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.09.2005

b) örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.09.2005

3. Beigefügt sind

a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 13.09.2005

c) Grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan vom 07.06.2005

d) Kennzeichnung des überlagerten Bereichs der Ortsabrundungssatzung I „Ottoschwanden"

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der durch den Bebauungsplan überlagerte Bereich der Ortsabrundungssatzung I „Ottoschwanden" außer Kraft.

Gemeinde Freiamt, den 13. Sep. 2005

Reinbold-Mench

Reinbold-Mench

Bürgermeisterin

Genehmigt mit Verfügung des
Landratsamtes Emmendingen
vom 11.11.2005
(§10 Abs. 2 BauGB)

Pfaff-Horn

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)

Rechtsgrundlagen:

- § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- 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)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind von den in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig.

1.1.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.1.4 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1 Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

1.1.2.2 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten auch als Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten 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 von der die Zufahrt erfolgt einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten. Garagen die parallel zur Straße angeordnet werden und Carports (Senkrecht und Parallelanordnung) müssen zur Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

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

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

1.3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Vorbauten wie z.B. Erker, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen und Außentreppen müssen vom öffentlichen Verkehrsraum einen Abstand von mindestens 1,0 einhalten.

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

1.5.1 Die maximal zulässige Traufhöhe gemessen zwischen Oberkante der neuen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite beträgt

- 6,50 m im WA 1
- 4,00 m im WA 2

(Auf die Vorschrift zur Zulässigkeit von Abgrabungen Ziffer 1.8.1 wird verwiesen.)

1.5.2 Die maximale Traufhöhe im Mischgebiet beträgt 6,50 m gemessen ab Oberkante Gehweg in der Hauptstraße.

1.5.3 Die Firsthöhe bemisst sich an der obersten, äußeren Dachbegrenzungskante. Sie darf in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet gemessen ab der zulässigen Traufhöhe maximal 6,0 m betragen

1.6 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal

- 3 Wohneinheiten je Einzelgebäude und
- 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

zulässig.

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 18 BauGB

1.7.1 Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ist die Errichtung von Gebäuden jeglicher Art, auch die der Landwirtschaft dienen, nicht zulässig.

1.7.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

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

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

1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.8.3 Die auf der Fläche für Landwirtschaft vorhandenen und im Plan gekennzeichneten zwei Linden und ein Obstbaum sind als Minimierungsmaßnahme dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen vergleichbaren Baum zu ersetzen.

1.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

1.9.1 Die im Plan mit einem Baumerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.

1.9.2 Im Plangebiet sind auf den privaten Baugrundstücken pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche, mindestens jedoch pro Grundstück, ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) oder hochstämmiger Obstbaum (altbewährte Sorten) und fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzliste im Anhang.

1.9.3 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume im öffentlichen Straßenraum sind hochstämmige Laubbäume (1. Ordung) zu pflanzen und zu pflegen.

1.9.4 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

1.9.5 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.

1.10 Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17)

1.10.1 Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, dass die talseitige Gebäudefassade nicht mehr als 6,50 m in Erscheinung tritt.

1.10.2 Im Bereich zwischen Gebäude und Straßenbegrenzung dürfen Abgrabungen maximal 1,00 m unter Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße betragen.

1.11 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Leitungsrechten belegten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB, § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBL. S. 695).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBL. S. 271)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dächer der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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

2.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper mit Dachüberständen nach allen Seiten auszubilden.

2.1.1.3 Die Dächer sind mit Ziegeln aus Ton oder Beton in roter bis brauner Tönung zu decken.

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

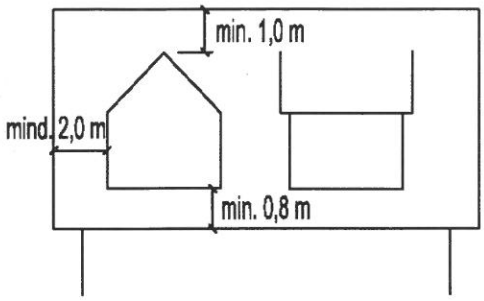
2.1.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.3 Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Dächer sonstiger Nebengebäude sind entweder mit einer Dachneigung von 22° bis 45° und Dacheindeckung in roter bis brauner Tönung herzustellen oder mit einer Dachneigung von 0-10°. Bei einer Dachneigung von 0-10° sind die Dachflächen zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Im Falle einer Begrünung muss die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen.

2.1.4 Dachaufbauten und Widerkehren (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.4.1 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.

2.1.4.2 Der Mindestabstand zum Giebel muss bei Dachgauben und Dacheinschnitten senkrecht gemessen 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 in etwa 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 sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

2.4.1 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

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

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

2.4.4 Einfriedigungen sind nur als lebende Hecken, Holz- oder Drahtzäune, letztere nur mit Heckenhinterpflanzungen, zugelassen. Als Heckenpflanzen sind nur heimische Laubgehölze mit Ausnahme von Eiben zulässig. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

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. Diese Erhöhung gilt nicht für kleine Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche.

2.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Nieder-

schlagswasser vorzusehen. Da eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist, muss das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne gesammelt werden und gedrosselt abgeleitet werden. Für die Bemessung des erforderlichen Retentionsraumes sind pro 100 m^2 befestigte Fläche 2 m^3 Fassungsvermögen und ein Drosselabfluss von 0,2 l/s anzuordnen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälterraum um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

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 1.7.1 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 zwischen zu lagern).

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.

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

3.2.5 Sämtliche Grundleitungen die zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation führen (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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Solaranlagen im gesamten Baugebiet zulässig und erwünscht sind.

3.6 Landwirtschaft

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

3.7 Duldungspflicht der Eigentümer

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 126 BauGB der Eigentümer eines Grundstücks das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichnungen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden hat.

Gemeinde Freiamt, den

fahlestadtplaner
Schwab[illegible] 79098 Freiburg
Fon 0761/[illegible] 0761/36375-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Die Bürgermeisterin

Der Planverfasser

Genehmigt mit Verfügung des
Landratsamtes Emmendingen
vom 11.11.2005
(§10 Abs. 2 BauGB)

Pfaff-Horn

Bebauungsplan „Ottoschwanden-Mitte“
vom 13. September 2005

Durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung im Mitteilungsblatt Nr. 47 vom 24.11.2005 ist der Bebauungsplan am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Der Bebauungsplan wird am 25. November 2005 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dezember 2008.

Freiamt, den 24. November 2005

H. Reinbold-Mench
Bürgermeisterin

GEMEINDE FREIAMT

PFLANZENLISTE FÜR PFLANZGEBOTE

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

Bäume und Sträucher für private Grundstücke und Straßenraum

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Hochstämmige Obstbäume (altbewährte Kultursorten)

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher für lebende Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Taxus baccata	Eibe

1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

Aufgrund der weiter anhaltenden Nachfrage nach Wohngebäuden insbesondere in der Form des Einfamilienhauses, strebt die Gemeinde Freiamt die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche im Ortsteil Ottoschwanden an. Zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Mit dem Bebauungsplan „Ottoschwanden-Mitte“ soll die Deckung des Wohnbaulandbedarfes der örtlichen Bevölkerung und die Weiterentwicklung des Ortsteils Ottoschwanden gewährleistet werden. Dieses Plangebiet bietet sich insbesondere wegen seiner hervorragenden Lage, einerseits im Zentrum des Hauptortes Ottoschwanden mit seiner Dienstleistungs- und Versorgungsinfrastruktur und andererseits in landschaftlich reizvoller Ortsrandlage für eine Baulandentwicklung an.

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

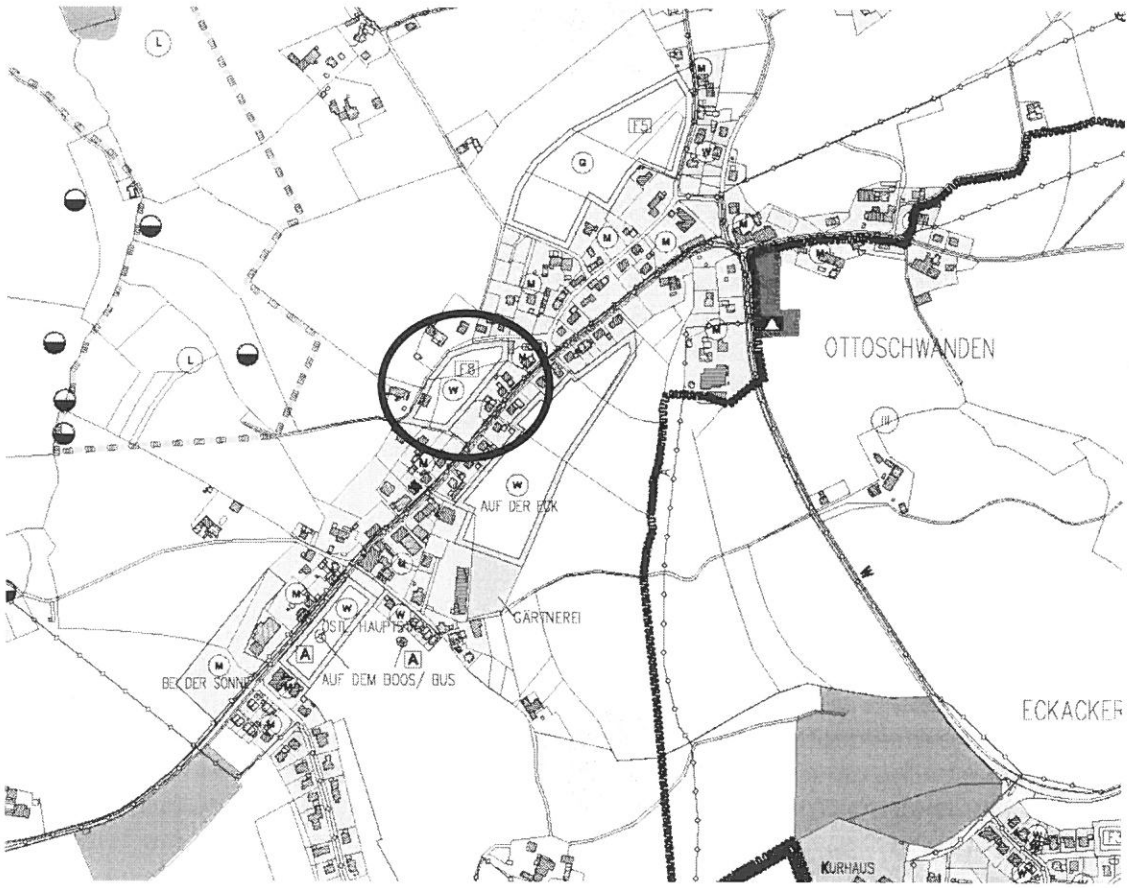
Das Plangebiet befindet sich, wie der Name des Bebauungsplans bereits andeutet, in der Mitte des Ortsteils Ottoschwanden, nördlich der Hauptstraße zwischen einem von der Hauptstraße abzweigenden Privatweg und der Straße „Heidacker“, südöstlich des Wachsmathiesenhofes. Das Plangebiet umfasst im wesentlichen die Grundstücke Flst.-Nrn. 206/3, 213/2 und 214/1 sowie einen Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 206. Für die Erschließung werden Teile des öffentlichen Grundstücks Flst.-Nr. 209/6 (Heidacker) sowie der bestehende Privatweg, der über Grundstücksteile von Flst.-Nrn. 227/3, 227/6, 227/7 und 227/9 verläuft, in das Plangebiet einbezogen. Das Plangebiet ist im Süden, Osten und Norden von bereits bestehende Bebauung umgeben. Im Westen befinden sich zwei landwirtschaftliche Gehöfte mit umgebenden Wiesen und Feldern, so dass das Plangebiet insgesamt sehr gut in das bestehende Ortsgefüge integriert ist. Insgesamt umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von ca. 1,0 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, befindet sich zur Zeit im Fortschreibungsverfahren. Das Plangebiet war sowohl zur frühzeitigen Beteiligung als auch zu Offenlage im Flächennutzungsplan als Baufläche enthalten. Das Plangebiet wird dort größtenteils als geplante Wohnbaufläche (Steckbrief F 08 „Hauptstraße“), das Grundstück Flst.-Nr. 213/2 an der Hauptstraße als Bestands-Mischbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans als Allgemeines

Wohngebiet und Mischgebiet entsprechen in vollem Umfang dieser Darstellung. Nach Auswertung der in den einzelnen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen ist die bauliche Entwicklung des Plangebiets unstrittig bzw. wird von einigen Behörden aufgrund der Standortgunst ausdrücklich befürwortet. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist daher gemäß § 8 (3) BauGB anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplan entwickelt sein wird. Die Voraussetzungen für ein Inkrafttreten des Bebauungsplans vor der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans liegen somit vor. Die erforderliche Genehmigung wird beim Landratsamt beantragt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Der Flächensteckbrief F 8 im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan enthält auch textliche Entwicklungsziele die in der verbindlichen Bebauungsplanung zu berücksichtigen sind:

- Hohe Priorität aufgrund der Standortgunst
- Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
- Sicherung bestehender Gehölze und Ausgleich des verbleibenden Eingriffs durch die Anlage eines neuen Streuobstbestandes.
- Hinweis bzw. Prüfung der potentiellen landwirtschaftlichen Immissionen.
- Auseinandersetzung mit der landschaftsökologischen Bewertung im Landschaftsplan, der eine Bebauung der Fläche als kritisch eingestuft hat.

5 VERFAHREN

Verfahrensdaten

18.06.2002	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet „Ottoschwanden-Mitte“
26.10.2004	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.
30.11.2004	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger in Form einer Informationsveranstaltung.
19.11. – 22.12.2004	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
07.06.2005	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des geänderten Planentwurfs und Beschluss der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
23.06. – 25.07.2005	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
13.09.2005	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

Durch den Bebauungsplan „Ottoschwanden-Mitte“ wird ein Teilbereich (Flst.-Nr. 213/2) der Ortsabrundungssatzung I „Ottoschwanden“ vom 20.07.1985 überlagert. Dem Bebauungsplan wird ein Deckblatt beigefügt in dem der überlagerte Bereich gekennzeichnet wird. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans tritt der durch den Bebauungsplan überlagerte Bereich der Ortsabrundungssatzung I „Ottoschwanden“ außer Kraft.

6 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan (W) und in Übereinstimmung mit der von der Gemeinde beabsichtigen Nutzungsart wird das Plangebiet größtenteils als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Gewährleistung der Wohnruhe werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die üblicherweise mit einer Schank- und Speisewirtschaft verbunden Immissionen (An- und Abfahrt, Türen schlagen, laute Unterhaltungen) sollen zur Gewährleistung der Wohnruhe im WA ausgeschlossen sein. Sofern eine Pension oder ein Hotel-Garni 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. Sollte sich innerhalb des Plangebietes eine Schank- und Speisewirtschaft ansiedeln wollen, so ist dies im Mischgebiet an der Hauptstraße zulässig und auch planerisch sinnvoller.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da die Gemeinde solchen Nutzung nicht prinzipiell ablehnt aber sich die Entscheidung im Einzelfall vorbehalten will.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen und der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung. 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.

Lediglich das Grundstück direkt an der Hauptstraße, die gleichzeitig die Haupteinkaufsstraße des Ortsteils Ottoschwanden bildet, wird als Mischgebiet festgesetzt. Hier ist die Errichtung eines Gebäudes größerer Kubatur und Nutzungsdichte städtebaulich sinnvoll.

In den Mischgebieten wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um eine für diesen zentrumsnahen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Zum Schutz der Wohnruhe im Mischgebiet selbst und in den benachbarten Wohngebieten werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Außerdem wäre zu befürchten, das solche Nutzungen das Orts- und Straßenbild der Hauptgeschäftsstraße negativ beeinträchtigen würden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine aufgelockerte aber für den Ort Ottoschwanden dennoch angemessen verdichtete Wohnbebauung zu erhalten, werden die Nutzungsmaße mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 in den allgemeinen Wohngebieten, sowie eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,2 im Mischgebiet festgesetzt. Für die Baufenster mit festgesetzter Einzelhausbebauung wird eine Größe von 13m x 15m, im Falle des etwas größeren Bauplatzes Nr. 18 eine Größe von 13m x 16m festgesetzt. Für alle Baufenster mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung (ED) wird eine Größe von 13m x 17m für angemessen gehalten.

Abgeleitet von bestehender Bebauung in der Umgebung sowie zwecks angemessener Ausnutzung der Grundstücke werden in den allgemeinen Wohngebieten zwei Vollgeschosse zugelassen. Im Mischgebiet wird die Geschossigkeit mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt, um an diesem zentral im Ortskern gelegenen Grundstück eine eingeschossige Bebauung zu verhindern.

Mit der zulässigen Traufhöhe von 6,50 m ab Straßenoberkante im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie von 4,00 m ab Straßenoberkante im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine dem Geländeverlauf entsprechende und der Ortsrandsituation gerecht werdende Höhenstaffelung der Gebäude erreicht (siehe Schnitt in der Planzeichnung). Die maximale Firsthöhe liegt in allen Gebieten bei 6,0 m über der Traufe.

6.3 Bauweise, Anzahl der Wohnungen

Entsprechend der landschaftlichen Lage und vorgegeben durch die bereits bestehende Bebauung soll im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhausbebauung realisiert werden. Im Vorfeld der Planung wurde auch die Errichtung von Reihenhäusern geprüft. Aufgrund des Zuschnitts des Plangebietes, der daraus resultierenden Exposition der Grundstücke sowie der zum Teil nur geringen Grundstückstiefe wurde diese Idee nicht weiter verfolgt. Um eine zu hohe Bewohnerdichte und ortsuntypisch verdichtete Bauformen zu vermeiden und insbesondere um das Verkehrsaufkommen gering zu halten wurden maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

Um den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuengen und um zu vermeiden, das vorbauten in das Lichtraumprofil der Straße hineinragen, wurde festgesetzt, dass Vorbauten wie z.B. Erker, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen und Außentreppen vom öffentlichen Verkehrsraum einen Abstand von mindestens 1,0 einhalten müssen.

6.4 Garagen 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 bzw. in den westlichen Ortsrand eingegriffen werden muss, und zur Erhaltung zusammenhängender Gartenbereiche, wurde festgesetzt, dass Garagen, Carports 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 hochbauliche Anlagen zu verengen, wurde festgesetzt, dass Garagen die parallel zur Straße angeordnet werden und Carports gleich ob in Senkrecht- oder Parallelanordnung zur Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten müssen. Aus gleichen Gründen werden Nebengebäude zwischen Straße und Gebäude (vorderer Baufensterflucht) nicht zugelassen, wobei auch hier bei Eckgrundstücken die Erschließungsstraße maßgebend ist, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt von der Hauptstraße aus über die Straße ‚Heidacker' im Norden sowie einem bestehenden Privatweg zwischen den Grundstücken Flst.-Nrn. 227/9 und 213/2 im Süden. Dieser Privatweg soll im Rahmen der Realisierung des Baugebiets bis zur neuen Erschließungsstraße als öffentliche Straße gewidmet werden und in Gemeindebesitz übergehen, im weiteren Verlauf nach Westen aber als Privatweg beibehalten werden. Eine neue Erschließungsstraße zwischen diesen beiden bestehenden Straßen soll als Wohnweg die zukünftigen Baugrundstücke erschließen.

Die als Mischfläche geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte Bereiche geplant und sollen angenehme Aufenthalts-, Spiel- und Kommunikationsbereiche für die Anwohner anbieten.

7.2 Technische Erschließung

Quer über die Grundstücke Flst.-Nrn. 206/3 und 214/1 verläuft die bestehende Wasserleitung, die im Rahmen der Realisierung des Baugebietes in die neue Erschließungsstraße verlegt werden muss. Für die bestehende Bebauung an der Hauptstraße müssen die Wasseranschlüsse neu geregelt werden. Zu diesem Zweck wurde an der südlichen Grundstücksgrenze von Bauplatz 9 ein Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorgung hinterliegender Grundstücke eingetragen. Ebenso wurde vorsorglich im nördlichen Bereich des Bauplatzes 15 ein Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorgung festgesetzt.

Das Abwasser soll gesammelt werden und über das bestehende Pumpwerk in die zentrale Sammelkläranlage in Freiamt-Keppenbach abgeleitet werden. Da der lehmige Untergrund eine Versickerung im Baugebiet nicht zulässt, soll das unverschmutzte Niederschlagswasser gesammelt und außerhalb des Plangebietes in einen Vorfluter eingeleitet werden.

Zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser sind auf dem Baugrundstück abflussdrosselnde Maßnahmen vorzusehen. Da eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist, muss das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne gesammelt und gedrosselt abgeleitet werden. Für die Bemessung des erforderlichen Retentionsraumes sind pro 100 m^2 befestigte Fläche 2 m^3 Fassungsvermögen und ein Drosselabfluss von 0,2 l/s anzuordnen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälterraum um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern. Eine entsprechende Regelung wurde verbindlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

8 GRÜNORDNUNG

8.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 21 BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 21 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.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

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

Zur Ermittlung landschaftlicher Grundlagen und Ziele wurde ein grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan erstellt. Die in diesem Beitrag vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen und entsprechende Artenempfehlungen wurden in die Bebauungsvorschriften entsprechend übernommen. Hinsichtlich der Bewertung der einzelnen Schutzgüter und einer detaillierten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird auf den Grünordnerischen Beitrag bzw. seinen Anlagen verwiesen. Der grünordnerische Beitrag ist Bestandteil der Bebauungsplanbegründung und wird diesem als Anlage beigefügt.

8.2 Zusammenfassung

Bei dem Gebiet handelt es sich zum großen Teil um eine landwirtschaftlich genutzte Streuobstwiese mit einem z.T. alten Obstbaumbestand. Im Nordwesten des Plangebiets hat sich ein galerieartiger Bewuchs mit Linden entwickelt. Diese Bäume werden in das Plankonzept integriert und durch ein Pflanzerhaltungsgebot geschützt.

Naturhaushaltfunktionen von allgemeiner Bedeutung betreffen die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Luft. Von hoher Bedeutung ist die Inanspruchnahme von landwirt-

schaftlich genutzten Streuobstwiesenflächen mit einem alten Baumbestand für die Tier- und Pflanzenwelt zu sehen. Insbesondere bieten die alten Obstbäume und Linden vor allem für Insekten, kleine Säugetiere, sowie vielen Vogelarten Unterschlupf, Nahrung und Brutgelegenheiten.

Trotz des hohen Biotopwertes ist eine Bebauung dieser Fläche zu empfehlen, da sich diese sinnvoll in den bestehenden Siedlungsbestand einfügt.

Für das Orts- und Landschaftserleben besitzt das Plangebiet vor allem durch die Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft und der natürlichen Strukturvielfalt sowie der damit verbundenen kurzzeitigen Erholungsnutzung eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Wesentliche Konfliktpunkte sind die Flächeninanspruchnahme und zusätzliche Flächenversiegelungen von ca. 5.091 m² und die damit verbundenen Einschränkungen der Boden- und Wasserfunktionen, die trotz aller geplanten Minimierungs- u. Vermeidungsmaßnahmen verbleiben.

Als weiteres ist der Bau von Gebäuden im bisher unverbauten Bereich zu sehen. Hierbei sind insbesondere die Verluste vor allem von Streuobstwiesenflächen gegen die bauliche Nutzung von Flächen zu berücksichtigen.

Die genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der zu erwartende Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher werden weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehen (siehe Ziffer 4.2 GOP). Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erfolgt durch öffentlichen-rechtlichen Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen in Gestalt von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach zur Anwendung kommen und sich das neue Baugebiet harmonisch in die umgebende Bestandsbebauung einfügt.

Um eine Anpassung der neuen Baukörper an die im Westen umgebende Bebauung und ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets zu erreichen, wurde eine Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt. Aus gleichen Gründen wurde festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Dächer als Sattel- oder Walmdächer in der Farbe rotbrauner bis brauner Ziegel auszuführen sind.

Dachaufbauten die zur Energiegewinnung dienen, sollen gefördert werden. Sie sind bei allen Dachneigungen grundsätzlich gestattet.

Insgesamt soll durch die gestalterischen Festsetzungen ein harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes erreicht und gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben. Darüber hinaus dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Ortsrandgestaltung.

Die neue Landesbauordnung vermindert in § 37 die notwendigen Stellplätze 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 Mög-

lichkeit 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 mangelhaft ausgebauten öffentlichen Personennahverkehrs ist zu erwarten, dass je Haushalt in der Gemeinde Freiamt zwei Pkws vorhanden sind. Um eine gewisse Differenzierung zu erreichen, wurden kleine Wohnungen bis 40 m² Größe von der Stellplatzerhöhung ausgenommen.

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 Erschließungsstraße nicht durch parkende Fahrzeuge zusätzlich zu belasten. Diese städtebaulichen und verkehrlichen Gründe rechtfertigen die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Zur Drosselung des Abflusses von Niederschlagswasser wurde eine verbindliche Regelung zur Herstellung von Zisternen aufgenommen. (siehe auch Ziffer 7.2)

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich:	**ca. 10.045 m²**
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 5.933 m²
Mischgebiet:	ca. 1.253 m²
Fläche für Landwirtschaft	ca. 1.143 m²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.520 m²
Privatweg	ca. 134 m²
Öffentliche Grünfläche	ca. 62 m²

Aller Wahrscheinlichkeit nach werden die zulässigen Wohneinheiten nicht in vollem Umfang ausgeschöpft. Für einen Durchschnittswert wird deshalb davon ausgegangen, dass in den Doppelhaushälften nur eine Wohneinheit und in den Einzelhäusern zwei Wohneinheiten erstellt werden. Im Mischgebiet wird realistischer Weise eine Anzahl von 4 Wohneinheiten je Gebäude angenommen. Dies ergibt eine prognostizierte Anzahl von 30 Wohneinheiten.

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Dichte von 2,3 Einwohner je Wohneinheit ergibt dies einen prognostizierten Einwohnerzuwachs von 69 Einwohnern.

Dies bedeutet eine durchschnittliche, prognostizierte Dichte von 77 Einwohnern je ha Bruttobauland (Bruttobauland = Geltungsbereich abzüglich der Fläche für Landwirtschaft).

Freiamt, den

fahlestadtplaner
Schwabentorring 2, 79098 Freiburg
Fon 0761 36875-0 Fax 0761 36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Die Bürgermeisterin

Genehmigt mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 11.11.2005 (§10 Abs. 2 BauGB)

Pfaff-Horn

Der Planverfasser