

GEMEINDE GOTTENHEIM
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER - BERG"
MIT
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2006

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Gottenheim:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH

TELEFON 07681/9494 □ FAX 07681/24500 □ E-Mail: ruppel-plan@t-online.de

INHALT

- ▶ verbindlich
- Erläuterung (unverbindlich)

- ▶ Satzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

- ▶ Bebauungsvorschriften
- Hinweise zum Bebauungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan

- ▶ Örtliche Bauvorschriften
- Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

- ▶ Gutachten Nr. 3847/862 – Lärmschutz (isw)
- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (faktorgrün)
- Regenwasserkonzeption (faktorgrün)
- Geotechnischer Bericht (Ingenieurgruppe Geotechnik)
- Zusammenfassende Erklärung

- Pläne

- ▶ Grünordnungsplan mit Regenwasserkonzept

- ▶ Zeichnerischer Teil

SATZUNGEN DER GEMEINDE GOTTENHEIM

ÜBER

DEN BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER - BERG"

UND

**DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER - BERG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2006

SATZUNGEN DER GEMEINDE GOTTENHEIM ÜBER

a) DEN BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER-BERG"

b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER-BERG"

(Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2006)

Seite - 1/2 -

Der Gemeinderat der Gemeinde Gottenheim hat am 15.12.2006 in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan "Steinacker-Berg" und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Steinacker-Berg"

gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzungen beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m. W. v. 02.01.2005,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m. W. v. 02.01.2005

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan "Steinacker-Berg" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Steinacker-Berg"

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Steinacker-Berg" vom 15.12.2006.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

- | | |
|---|------------|
| a) textlicher Teil - Bauvorschriften - i.d.F.vom | 15.12.2006 |
| b) Gutachten Nr. 3847/862 (Lärmschutz) | 02.02.2006 |
| c) zeichnerischer Teil, Maßstab 1:1000, i.d.F.vom | 15.12.2006 |

Beigefügt sind:

- | | |
|--|------------|
| a) Begründung zum Bebauungsplan i.d.F.vom | 15.12.2006 |
| b) Umweltbericht mit Grünordnungsplan i.d.F. vom | 15.12.2006 |
| c) Regenwasserkonzeption vom | 15.12.2006 |
| d) Geotechnischer Bericht vom | 14.10.2005 |
| e) Zusammenfassende Erklärung | |

SATZUNGEN DER GEMEINDE GOTTENHEIM ÜBER
a) DEN BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER-BERG"
b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER-BERG"

(Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2006)

Seite - 2/2 -

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) textlicher Teil - örtliche Bauvorschriften - i.d.F.vom 15.12.2006
- b) gemeinsamer zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan i.d.F.vom 15.12.2006

Beigefügt ist die Begründung der örtlichen Bauvorschriften i.d.F.vom 15.12.2006

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Steinacker-Berg" zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gottenheim, den 15.12.2006

.....

(Kieber, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmen.

Gottenheim, den

.....

(Kieber, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom.....

Gottenheim, den

.....

(Kieber, Bürgermeister)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER - BERG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2006

INHALT

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 1.3 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.4.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (§ 19 und 20 BauNVO)
 - 1.4.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - 1.4.3 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)
 - 1.4.3.1 Erdgeschoß-Fußbodenhöhe
 - 1.4.3.2 Sichtbare Wandhöhe
 - 1.4.3.3 Gebäudehöhe
- 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.5.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO), Bebauungstiefe (§ 23 Abs. 1 und 4 BauNVO)
 - 1.5.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.5.3 Sichtflächen
- 1.6 Leitungsrechte
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.7.1 Ausschluss von Metalldächern
 - 1.7.2 Minimierung der Flächenversiegelung
 - 1.7.3 Private Freiflächen
 - 1.7.4 Erdmassenausgleich
 - 1.7.5 Natriumdampflampen
- 1.8 Lärmschutz (Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.9 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und BauGB)
 - 1.9.1 Pflanzenerhaltung (§ 32 Biotop)
 - 1.9.2 Pflanzgebote für straßenbegleitende Bäume
 - 1.9.3 Pflanzgebote auf der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz)
 - 1.9.4 Pflanzgebote am Weststrand und an der K 4995 (öffentlich)
 - 1.9.5 Zusätzliche Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen
 - 1.9.6 Ausgleichsmaßnahme F1 (ca. 22.000 qm)
 - 1.9.6.1 Feuchtbiotop (F 1)
 - 1.9.6.2 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
 - 1.9.6.3 Ausgleichsfläche Obstwiese
 - 1.9.7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
 - 1.9.7.1 Zuordnung für Eingriffe auf den privaten Baugrundstücken
 - 1.9.7.2 Zuordnung für Eingriffe durch den Bau von Erschließungsstraßen, Gehwegen und öffentl. Spielplatz

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

- 2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise
- 2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung
 - 2.2.1 Häusliche Abwässer
 - 2.2.2 Regenwasserversickerung
 - 2.2.3 Befestigte Flächen
 - 2.2.4 Abnahme der Grundleitungen
 - 2.2.5 Nachweis der Dichtheit
 - 2.2.6 Kontroll- und Reinigungsschächte
 - 2.2.7 Entwässerungssatzung
- 2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten
 - 2.3.1 Oberboden
 - 2.3.2 Bodenarbeiten
 - 2.3.3 Bodenabtrag
 - 2.3.4 Geländeaufschüttungen
 - 2.3.5 Bauschutt
 - 2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden
 - 2.3.7 Lagerung des Oberbodens
 - 2.3.8 Unterbodenverdichtungen
- 2.4 Landwirtschaftliche Emissionen
- 2.5 Regenwassernutzungsanlagen

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind gem. § 1 Abs. 9 die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein **zulässig**:

Wohngebäude,
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden
Handwerksbetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche
Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO:

Schank- und Speisewirtschaften
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO:

Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird die abweichende ("b", besondere) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind folgende Bauweisen zulässig:

b 1: nur Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Gesamtlänge
bei Einzelhäusern von max. 16,0 m
bei Doppelhäusern von max. 10,0 m je Doppelhaushälfte,

- b 2:** Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen mit max. 3 Einheiten mit seitlichem Grenzabstand nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Gesamtlänge bei
- bei Einzelhäusern von max. 18,0 m
 - bei Doppelhäusern von max. 10,0 m je Doppelhaushälfte,
 - bei Hausgruppen von max. 6,0 m je Einheit.

Davon abweichende und genehmigte Bauweisen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sind ausnahmsweise zulässig.

1.3 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil jeweils angegebene Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude darf nicht überschritten werden. Bei Doppelhäusern bezieht sich die maximale Anzahl der Wohnungen auf je eine Doppelhaushälfte.

Abweichende und genehmigte Nutzungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes sind ausnahmsweise zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

1.4.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.4.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Abweichende und genehmigte Nutzungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes sind ausnahmsweise zulässig.

1.4.3 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

1.4.3.1 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EGFH) darf nicht höher als 0,5 m über der Straßenoberkante liegen. Der untere Bezugspunkt wird an der Stelle der Straße gemessen, die der Gebäudemitte am nächsten liegt (senkrecht gemessen bzw. in kürzester Verbindung). Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straße maßgebend, von der aus das Grundstück erschlossen wird (Eingangsseite).

1.4.3.2 Sichtbare Wandhöhe

Die sichtbare Wandhöhe, gemessen vom fertigen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dach (Sparren), darf bei den Gebäuden am Westrand des Baugebietes (entlang des landwirtschaftlichen Weges) bei hangparalleler Gebäudestellung talseits nicht höher als 6,20 m betragen. Im übrigen Baugebiet ist das Maß der sichtbaren Wandhöhe freigestellt.

1.4.3.3 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe ("H"), gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe nach Ziff. 1.4.3.1 bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First) darf die im zeichnerischen Teil angegebenen Maße nicht überschreiten.

Garagen dürfen eine Gebäudehöhe gemessen ab OK Rohfußboden von 5,50 m nicht überschreiten.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

1.5.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Bebauungstiefe (§ 23 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die oberirdisch nicht durch Gebäudeteile überschritten werden dürfen. Unterhalb der Geländeoberfläche ist ein Überschreiten zulässig, sofern sonstige Bauvorschriften nicht verletzt werden.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann bis zur Größenordnung von **0,5 m** zugelassen werden.

Bei den Gebäuden wird eine Bebauungstiefe von max. **12,0 m**, gemessen innerhalb der Baugrenzen von der Gebäudefront bis zur Außenwand der Gebäuderückseite, festgesetzt.

1.5.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Garagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außer bei Eckgrundstücken sind Garagen hinter der rückwärtigen Begrenzungslinie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) nicht zulässig.

Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens **1,0 m** betragen. Vor Garagen ist auf privaten Grundstücken eine Fläche zum Parken von Fahrzeugen mit einer Tiefe von mindestens **5,0 m** vorzusehen.

1.5.3 Sichtflächen

Im Bereich der Sichtflächen sind Nutzungen über 0,8 m oberhalb der Straßenoberkante (Kreisstraße 4995) nicht zulässig.

1.6 Leitungsrechte

Im Bereich der Leitungsrechte soll der Gemeinde Gottenheim die Verlegung von Leitungen und Kanälen und deren Unterhaltung gestattet werden. Zur Sicherung dieses Rechtes soll eine grundbuchrechtliche Eintragung erfolgen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Ausschluss von Metaldächern

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

1.7.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Private Wege und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS vom 03.08.1996) sind grundsätzlich im Rahmen der Bebauung zu beachten.

1.7.3 Private Freiflächen

Die unbebauten Flächen privater Grundstücke sind als wasserdurchlässige Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.4 Erdmassenausgleich

Überschüssige Erdmassen sind auf dem Grundstück zu verteilen oder nachweislich anderweitig zu verwerten (s. auch Hinweise).

1.7.5 Natriumdampflampen

Als Straßenbeleuchtung sind Natriumdampflampen zu verwenden.

1.8 Lärmschutz (Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Baugebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich der Kreisstraße 4995. Daher sind folgende baulichen und technischen Vorkehrungen zu treffen:

Lärmschutzwand (aktive Schallschutzmaßnahmen):

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Kraftfahrzeugverkehr ist eine Lärmschutzwand, wie im zeichnerischen Teil dargestellt und im als Anhang beigefügten Gutachten Nr. 3847/862 vom 02.02.2006 des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute, unter Ziff. 7.1 und Anlage 5 erläutert, zu errichten (Gutachten s. Anlage).

Gebäudeaußenbauteile (passive Schallschutzmaßnahmen)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der K 4995 sind die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen gemäß o.g. Gutachten, Ziff. 7.2 und Anlagen 7-9, im dort dargestellten Lärmpegelbereich III so zu dimensionieren, dass eine hinreichende Luftschalldämmung der schutzbedürftigen Räume sichergestellt ist.

Die jeweilige Anforderung an die Luftschalldämmung ist entsprechend den Festlegungen in DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", 11.89/08.92) abhängig von der Art der Raumnutzung, der Raumgeometrie und der Zuordnung der Außenbauteile zum jeweils maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. zu dem in derselben Norm definierten Lärmpegelbereich zu bemessen.

Es ist davon auszugehen, dass das Ortsschild an den südlichen Rand des Baugebietes verlegt wird (Standort "OT,z" im Gutachten).

Da im Gutachten der abschirmende Einfluss von Nachbargebäuden nicht berücksichtigt wurde, kann dieser im Einzelfall geltend gemacht werden, sofern er gutachterlich nachgewiesen werden kann.

Da im Gutachten auch die Eigenabschirmung der Gebäude außer Betracht blieb, darf die von der pegelbestimmenden Schallquelle (K 4945) abgewandte Gebäudefassade gemäß den Ausführungen in Abschnitt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis dem jeweils nächst niedrigeren Lärmpegelbereich zugeordnet werden.

Weiteres ist dem o.g. Gutachten zu entnehmen und entsprechend anzuwenden.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und BauGB)

1.9.1 Pflanzehaltung (§ 32 Biotop)

Im Wurzelbereich der Gehölze (entspricht dem Kronendurchmesser lt. Baumkataster) sind folgende baulichen Maßnahmen nicht zulässig:

Auffüllungen und Abgrabungen,
die Errichtung von Mauern und Fundamenten,
das Verlegen von Versorgungsleitungen,
Bodenversiegelungen.

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil ist der dauerhafte Erhalt der Gehölze - Schlehenhecken am westlichen Gebietsrand (§ 32 Biotop) - zu gewährleisten. Für den Fall, dass ein zum Erhalt festgesetztes Gehölz eingeht, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Für die Dauer der Bauzeit von Gebäuden auf den angrenzenden Grundstücken sind diese Gehölze durch einen stabilen Schutzzaun gegen Beeinträchtigungen zu schützen.

1.9.2 Pflanzgebote für straßenbegleitende Bäume

Für die im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzgebote gelten folgende Festsetzungen:

Alle Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm aufweisen.

Straßenbegleitende Bäume auf privaten Grundstücksflächen sind auf den im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten (hinter dem Gehweg bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Von den Standorten der Bäume kann abgewichen werden, sofern der Baum in einem Abstand von mindestens 1,0 m und höchstens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche gepflanzt wird.

Die Bäume sind aus folgender Pflanzliste auszuwählen. Für darüber hinaus gehende Pflanzungen können die Arten frei gewählt werden.

Liste 1, mittelgroße Bäume, straßenbegleitend:

kompakt-kronige Linde	Tilia cordata ‚Rancho‘ (12 m)
gefüllt blühende Vogelkirsche	Prunus avium ‚Plena‘ (10 m)
kompakt-kroniger Spitzahorn	Acer platanoides ‚Cleveland‘ (12m)
Säulen-Spitzahorn	Acer platanoides ‚Columnare‘ (9 m)
Hainbuche, Säulenhainbuche	Carpinus betulus (12m)
Feldahorn	Acer campestre ‚Elsrijk‘ (9m)
Elsbeere	Sorbus torminalis (10m)
Stadtbirne	Pyrus calleriana ‚Canticleer‘ (10m)

1.9.3 Pflanzgebote auf der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz)

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind im Bereich des Kinderspielplatzes mindestens 6 ungiftige Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen.

1.9.4 Pflanzgebote am Westrand und an der K 4995 (öffentlich)

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind am Westrand des Gebietes und entlang der Kreisstraße 4995 Hochstamm-Laubbäume aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Liste 2, mittelgroße Bäume, Ortsrand:

Kompakt-kronige Linde	Tilia cordata "Rancho"
Vogelkirsche	Prunus avium
Süßkirsche	'Markgräfler Kracher'
Kompakt-kroniger Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'
Hainbuche	Carpinus betulus (12 m)
Feldahorn	Acer campestre (9m)
Apfel	„Jakob Fischer“. Bohnapfel

1.9.5 Zusätzliche Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücken ist zusätzlich zu den straßenbegleitenden Bäumen nach Ziff. 1.9.2 je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laub-Kleinbaum aus nachfolgender Artenliste, ersatzweise ein mittelgroßer Baum statt 2 Kleinbäumen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Liste 3, Kleinbäume:

Kugelahorn	Acer platanoides 'Globosum' (5 m)
Kugelrobinie	Robinia pseudoacacia 'umbraculifera'
Schmalkronige Zierkirsche	Prunus 'Hillieri Spire' (6m)
Schmalkroniger Zierapfel	Malus trilobata (6m)
Kugel-Trompetenbaum	Catalpa bigninioides 'Globosum (5m)
Kirschpflaume (Blutpflaume)	Prunus cerasifera ('Nigra')
Sauerkirsche	'Schattenmorelle' 'Morellenfeuer'
Obstbaum (Halbstamm)	Apfel, Birne, Zwetschge

Mittelgroße Bäume: s. Liste 1

1.9.6 Ausgleichsmaßnahmen

1.9.6.1 Feuchtbiotop (F1) (§ 1 a (3) BauGB)

Die Gemeinde Gottenheim verpflichtet sich als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (F 1) in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 4434 (ca. 25.050 m²) gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil ein **Feuchtbiotop** auf bisherigem Feuchtgrünland im "Ried" anzulegen. Auf der südlichen Teilfläche von 1 ha wird auf bisherigem Acker 8.000 m² extensiv zu bewirtschaftendes Feuchtgrünland angelegt und dauerhaft erhalten. Die restlichen 2.000 m² werden als Ausgleichsfläche Obstwiese (Teilfläche 1, siehe dort)

Die Pflege für das Feuchtbiotop erfolgt 2-jährlich als Mahd im Winter, für das Feuchtgrünland 2 x jährlich mit spätem Schnittzeitpunkt.

1.9.6.2 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§§ 1 a (3) und 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Zum Ausgleich für die auf Grund der zusätzlichen Versiegelung reduzierten Grundwasserneubildung wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 4434 auf einer Fläche von ca. 500 m² eine zentrale Regenwasserretentionsanlage, mit Vorklärung durch Absetzbecken und anschließender Einleitung des gereinigten Regenwassers in die als Feuchtbiotop gestaltete Ausgleichsfläche, festgesetzt.

1.9.6.3 Ausgleichsfläche Obstwiese (§ 1 a (3) BauGB)

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für den Bau von Erschließungsstraßen und Gehwegen sowie den öffentlichen Spielplatz verpflichtet sich die Gemeinde in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, auf Flurstück Nr. 4434 eine 2.000 qm große (Teilfläche 1) und im Gewinn Zielmatt auf Flst. 3609/1 eine ca. 3.050 m² (Teilfläche 2) große **Obstwiese** durch Pflanzung von 50 hochstämmigen, einheimischen Obstbäumen, Stammumfang **mindestens 12 cm**, anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9.7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1 a) BauGB)

Da auf den Baugrundstücken im Umlegungsgebiet Eingriffe zu erwarten sind, werden die Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1 a) BauGB zugeordnet. Einzelzeiten der zugeordneten Maßnahmen sind dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zu entnehmen. Zugeordnet

werden als Sammelausgleichsflächen folgende Bereiche innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs (vgl. auch Ziff. 7.3 Umweltbericht):

1.9.7.1 Zuordnung für Eingriffe auf den privaten Baugrundstücken

Schaffung eines Feuchtbiotops nach Ziff. 1.9.6.1 auf bisherigem Feuchtgrünland im Ried,

Bau einer zentralen Regenwasserretentionsanlage mit Vorklärung durch Absetzbecken auf einer Fläche von ca. 500 m² nach Ziff. 1.9.6.2,

Anpflanzung von ca. 25 Bäumen am Ortsrand auf öffentlichen Flächen nach Ziff. 1.9.4,

Anpflanzung von je einem kleinkronigen Laubbaum je begonnenen 500 m² privater Grundstücksfläche nach Ziff. 1.9.5 (ergibt ca. 200 Bäume).

1.9.7.2 Zuordnung für Eingriffe durch den Bau von Erschließungsstraßen, Gehwegen und öffentlichem Spielplatz

Umwandlung eines Ackers in eine Extensivwiese mit Anpflanzung und dauerhafter Pflege von mindestens 50 Hochstammobstbäumen nach Ziff. 1.9.6.3,

Anpflanzung von ca. 122 dem Straßenraum zugeordneten Bäumen auf privaten Flächen nach Ziff. 1.9.2.,

Bau einer zentralen Regenwasserretentionsanlage mit Vorklärung durch Absetzbecken auf einer Fläche von 500 m².

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Im Baugebiet sind bei Bodeneingriffen vorgeschichtliche (urnenfeldzeitliche, hallstattzeitliche und latènezeitliche) Siedlungsreste zu erwarten. Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/20712-0, Fax: 0761/20712-11) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zu Tage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium, Ref. 25 zu melden. Dieses ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

§ 20 Denkmalschutzgesetz lautet:

"(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesdenkmalamt und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

(3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesdenkmalamt mitzuteilen."

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Häusliche Abwässer

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

2.2.2 Regenwasserversickerung

Das Niederschlagswasser ist über die Regenwasserkanalisation mit anschließender Regenwasser-Retentionsanlage mit Vorreinigung durch Absetzbecken in das Feuchtbiotop abzuleiten.

2.2.3 Befestigte Flächen

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versehen.

2.2.4 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

2.2.5 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

2.2.6 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

2.2.7 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Gottenheim anzuwenden.

2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten

2.3.1 Oberboden

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

2.3.2 Bodenarbeiten

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

2.3.3 Bodenabtrag

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

2.3.4 Geländeaufschüttungen

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

2.3.5 Bauschutt

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

2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuß an Oberboden 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 zwischenzulagern.

2.3.7 Lagerung des Oberbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.3.8 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftrags- höhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die von angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emission (Stäube, Gerüche, Geräusche) als ortsüblich hinzunehmen sind.

2.5 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

Gottenheim, den 15.12.2006
(Kieber, Bürgermeister)

Ausgefertigt: Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmen.

Gottenheim, den
(Kieber, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom

Gottenheim, den
(Kieber, Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER - BERG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2006

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „STEINACKER – BERG“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2006

Inhalt

- 1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, Verfahren
- 2 Lage, Größe, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Bedarf
- 3 Erschließung
 - 3.1 Verkehrserschließung, Straßenbau
 - 3.2 Entwässerung
 - 3.3 Wasserversorgung
 - 3.4 Energieversorgung, Strom, Gas
- 4 Begründung der Bebauungsvorschriften
 - 4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.2 Bauweise
 - 4.1.3 Wohnungen je Gebäude
 - 4.1.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1.4.1/2 Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, Vollgeschosse
 - 4.1.4.3 Höhenbegrenzungen
 - 4.1.4.3.1 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe
 - 4.1.4.3.2 Sichtbare Wandhöhe, Gebäudehöhe
 - 4.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.1.5.1 Baugrenzen
 - 4.1.5.2 Stellplätze und Garagen
 - 4.1.5.3 Sichtflächen
 - 4.1.6 Leitungsrechte
 - 4.1.7 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers
 - 4.1.7.1 Ausschluss von Metaldächern
 - 4.1.7.2/3 Minimierung der Flächenversiegelung, private Freiflächen
 - 4.1.7.4 Erdmassenausgleich
 - 4.1.7.5 Natriumdampflampen
 - 4.1.8 Lärmschutz (Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 4.1.9 Grünordnerische Festsetzungen
 - 4.1.9.1 Ausgleichsmaßnahmen
 - 5 Kosten und Finanzierung
 - 6 Flächennutzungsplan-Ausschnitt

1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, Verfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinacker-Berg“ erfüllt die Gemeinde Gottenheim eine seit vielen Jahren eingegangene Selbstverpflichtung zur Bereitstellung von Wohnbauland für die einheimische Bevölkerung und entspricht damit dem Wunsch und den Erwartungen so gut wie aller Eigentümer im Baugebiet.

Bereits vor Erstellung des Flächennutzungsplanes mit Zieljahr 2005 war die Baufläche „Steinacker-Berg“ als geplante Wohnbaufläche im öffentlichen Bewusstsein. Der Planungsprozess für den Bebauungsplan reicht bis in den Anfang der 90iger Jahre zurück und war durch intensive Planungsphasen geprägt, die nicht zuletzt mit der Größe des Gebietes und der großen Anzahl der Eigentümer zusammenhängt.

Dabei zeigte sich relativ früh, dass die Überplanung des Gebietes aus verschiedenen Gründen nur über den ganzen Geltungsbereich realisierbar ist und nicht über einzelne Bauabschnitte erfolgen kann. Einerseits besteht ein starkes Bauinteresse vieler Eigentümer, deren Grundstückszuteilung im Rahmen der Umlegung nicht an beliebig anderer Stelle erfolgen kann, andererseits ist es technisch nicht möglich, nur einen Teil des Baugebietes zu erschließen, ohne die Gesamterschließungsanlage herzustellen.

Die Gleichbehandlung der Eigentümer hinsichtlich Grundstückszuteilung und Zeitpunkt der Baureife für die Grundstücke ist für die Gemeinde ein großes Anliegen.

Gleichzeitig bedeutete die Tatsache, eine Vielzahl von Eigentümern freiwillig für eine Planungs idee zu gewinnen, eine große Herausforderung und einen enormen Planungsaufwand, der entfallen wäre, wenn die Gemeinde die alleinige Grundstückseigentümerin gewesen wäre.

Ein vollständiger Grunderwerb durch die Gemeinde vor Aufstellung des Bebauungsplanes schied jedoch von vorneherein aus verschiedenen, historisch bedingten Gründen aus.

Die Vorplanung war daher, trotz der Tatsache, dass die Gemeinde kraft Gesetz die alleinige Planungshoheit besitzt, durch einen intensiven Dialog zwischen der Gemeinde und Grundstückseigentümern geprägt, was u.a. durch Fragebogenaktionen, Eigentümerversammlungen und zahlreiche Einzelgespräche, die weit über den gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen der Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung hinausgingen, zum Ausdruck kam.

Das Verfahren wurde wie folgt durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	31.01.05
Scopingtermin:	15.07.05
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):	17.06.05
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):	24.02. - 27.03.06
erste Offenlage (§ 3 Abs. 1 BauGB):	29.05. - 30.06.06
zweite Offenlage (§ 4a Abs. 3 BauGB):	20.11. - 11.12.06
Satzungsbeschluss	15.12.06

Der Bebauungsplan soll insgesamt die Grundlage bilden für die Erschließung, die Umlegung, die Vorkaufsrechte (sofern erforderlich) und die Bebauung der Grundstücke.

2 Lage, Größe, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Bedarf

Das Gebiet befindet sich am Westrand von Gottenheim und weist eine Gesamtgröße von ca. 145.600 qm aus (Geltungsbereich Bebauungsplan). Davon entfallen auf das Umlegungsgebiet brutto 87.934 qm, auf die Nettobaufläche der Grundstücke im Umlegungsgebiet 68.839 qm und die Ausgleichsfläche (Feuchtbiotop) ca. 35.200 qm (weitere Daten s. Flächenbilanz, Ziff. 5).

Die Fläche ist vollständig im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. private Grünfläche enthalten und entspricht somit genau dessen Festsetzungen (s. Plan Ziff. 6). Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ist daher nicht erforderlich.

Die Gemeinde hat im Vertrauen auf die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan diesen Bebauungsplan entwickelt.

Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll trotz der Größe des Gebietes Rechnung getragen werden, da die Grundstücke vorwiegend der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden sollen.

Da in technischer Hinsicht eine Teilerschließung durch verschiedene Bauabschnitte nicht möglich ist, muss auf Grund der Größe des Gebietes mit einer längeren Phase bis zur vollständigen Auffüllung des Bebauungsplanes gerechnet werden. Ein genauer Zeitraum hierfür kann jetzt noch nicht genannt werden. Dies ist jedoch nicht vermeidbar und ein Verzicht auf die Planungssicherheit, die nur ein rechtskräftiger Bebauungsplan verschafft, ist nicht zu verantworten, insbesondere im Hinblick auf die Bewältigung der Kosten, die von allen Eigentümern gleich und zeitlich überschaubar getragen werden müssen.

3 Erschließung

3.1 Verkehrserschließung, Straßenbau

Das Baugebiet wird über die vorhandene Bergstraße erschlossen. Diese führt im Norden weiter in die Bötzingener Straße, im Süden mündet sie in die Kreisstraße 4995. Über die Bergstraße wird etwa die Hälfte des Baugebietes erschlossen, die zweite Hälfte erfolgt über eine parallele Haupterschließungsstraße, die ebenfalls an die K 4995 angebunden wird. Hierfür ist eine Aufweitung der Kreisstraße notwendig, auf eine herkömmliche Linksabbiegespur kann jedoch verzichtet werden.

Die Fahrbahnbreiten der beiden Erschließungsachsen betragen 5,50 m mit beidseitigem Gehweg von 1,50 m Breite in der Bergstraße bzw. einseitigem Gehweg in der parallelen Erschließungsstraße.

Von diesen beiden Achsen zweigen Stichstraßen und eine Verbindungstraße mit 5,50 m Fahrbahnbreite ohne Gehwege ab, die als verkehrsberuhigte Bereiche mit Mischverkehrsfläche ausgewiesen werden sollen.

Die Stichstraßen werden mit einem Wendehammer ausgebildet. Verbindungswege werden mit einer Breite zwischen 3,0 m (Geh- und Radwege) und 3,80 m (nur für Müllfahrzeuge) vorgesehen.

Die bestehende Bergstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und am westlichen Rand einen zweiten Gehweg mit 1,50 m Breite. Im Zuge der Neuverlegung des RW – Kanals wird der vorhandene Asphaltfeinbetonbelag der Bergstraße auf der gesamten Breite abgefräst und neu aufgebracht. Der Schwarzdeckenbelag des vorhandenen Gehweges wird durch Betonverbundsteine ersetzt.

Der am Westrand des Gebietes verlaufende Weg wird nicht für den motorisierten Erschließungsverkehr ausgebaut, da er neben der Landwirtschaft nur dem Geh- und Radverkehr dienen soll. Grundstückszufahrten sind von dort aus nicht zulässig.

Erschließungsbedingte Böschungen auf den Baugrundstücken, die bei der Erstellung des Straßenbaukörpers notwendig werden, sollen von den Eigentümern geduldet werden.

Der Straßenbau wird grundsätzlich gemäß den Vorgaben der ZTVE – StB 94 hergestellt. Unter Annahme einer Bauklasse V (Anliegerstraße), einer Frosteinwirkungszone I, ungünstiger Grundwasserverhältnisse nach ZTVE – StB 94 sowie einer Frostempfindlichkeitsklasse F3 der Böden im Planum beträgt die erforderliche Gesamtdicke des frostsicheren Straßenaufbaus (ab Oberkante Fahrbahn) entsprechend RSTO 01 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001) $D_{\text{gesamt}} = 55\text{cm}$. Unter Annahme einer 10 cm dicken Bitu – Tragschicht (0/32 mm, 250 kg/m²) und eines 4 cm starken Asphaltfeinbetonbelages (0/8 mm, 80 kg/m²) ergibt sich eine notwendige Dicke der Frostschuttschicht von $D_{\text{Frost}} = 41\text{ cm}$. Es ist davon auszugehen, dass der nach ZTVE-StB 94, Abschnitt 3.4.7 für das Planum gefordertes Verformungsmodul von $E_{V2} = 45\text{ MN/ m}^2$ auch durch Verdichten nicht überall erreicht werden kann. Deshalb ist eine zusätzliche Tragschicht unter der Frostschuttschicht von ca. 0,1 bis 0,3 m Dicke anzuordnen (unter Zugrundelegung eines Verformungsmoduls auf dem Löß / Lößlehm von $E_{V2} = 20\text{ MN/m}^2$).

Als Straßenbegrenzung finden generell Hochbordsteine, eine Betonrinnenplatte 30/30/8 cm als Wasserführung, sowie Straßeneinläufe in Längsrekordausführung Verwendung.

Die Gehwege, Rad- und Verbindungswege werden mit Betonverbundsteinen belegt, mit Rabattensteinen als Abgrenzung zu den Baugrundstücken.

Zur Auflockerung des Straßenbildes sollen die Kreuzungsbereiche und Einmündungen in die Bergstraße ebenfalls aus Betonverbundsteinen gestaltet werden.

Der westlich des Neubaugebietes begrenzende landwirtschaftliche Weg erhält eine neue Tragdeckschicht (0/16 mm, 180 kg/m²).

Bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die K 4995 wird für diese das Anlegen einer Abbiegespur und damit eine Aufweitung in diesen Bereich erforderlich.

Die Ausbildung des Geh- und Radweges entlang der K 4995 erfolgt voraussichtlich mittels Asphaltbelag.

In diesem Bereich ist gemäß dem Lärmschutzgutachten eine Lärmschutzwand zu erstellen und deren Höhe zwischen 1,80 und 2,00 m über dem höchsten Fahrbahnrand der K 4995 betragen muss.

3.2**Entwässerung**

Entgegen der vorhandenen Entwässerungssituation der Gemeinde Gottenheim erfolgt die Entwässerung für das Neubaugebiet „Steinacker - Berg“ im Trennsystem. Dies ist erforderlich, da das Gelände nach Westen hin abfällt und weitere hydraulische Belastungen des vorhandenen Mischsystems vermieden werden müssen.

Der in der Bergstraße vorhandene Mischwasserkanal wird beibehalten. An diesem Mischwasserkanal werden direkt die Schmutzwässer der angrenzenden Häuser des Neubaugebietes angeschlossen. Gleichzeitig erfolgt die Abhängung des Mischwasserzuflusses aus dem Gewann „Ihringer“ mit Anschluss an den Mischwasserkanal in der Hauptstraße.

Damit werden eine Auswechslung des Mischwasserkanals in der Bergstraße sowie weitere Auswechslungen in der unteren Bergstraße, Gartenstraße, Brunnenstraße und Heerweg vermieden.

Zur Aufnahme der **Oberflächenwässer** sieht die Planung in der Bergstraße die Verlegung eines zusätzlichen Regenwasserkanals vor, wobei die vorhandene Straßenentwässerung vom vorhandenen Mischwasserkanal abgehängt und an den neuen Regenwasserkanal angeschlossen wird.

Das gesamte Regenwasser aus dem Neubaugebiet wird auf der Höhe des Flst. 5646 zusammengefasst und im Gewann „Ried“ über eine Retentionsanlage mit Vorreinigung in Absetzbecken (Fläche ca. 500 qm) einem ca. 25.050 qm großen Feuchtbiotop mit Feuchtgrünland, Schilfbecke und Libellentümpeln zugeführt. Es kann hier bei günstigem Grundwasserstand versickern bzw. wird stark gedrosselt in den Riedgraben eingeleitet.

Wegen des geneigten Geländes und des undurchlässigen Lehmbodens (siehe Anlage: geotechnischer Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik), scheidet hier eine Mulden / Rigolen – Versickerung aus. Zur Entlastung des Regenwassersystems werden auf jedem Privatgrundstück dezentrale Regenwasserzisternen mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 2,0 m³ je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Auslegung des Regenwasserkanalnetzes erfolgt für einen Scheitelabflusswert von $\Psi = 0,5$ und einer Wiederkehrzeit von $n = 0,33$ (alle 3 Jahre) auf der Grundlage des Starkniederschlaggutachtens des Deutschen Wetterdienstes.

Die Rohrdimensionen betragen in Abhängigkeit vom Gefälle und der Regenwasserbeaufschlagung zwischen DN 300 und DN 800. Die Gesamtlänge der Regenwasserkanäle errechnet sich mit ca. 2.440 m.

Die Ableitung des **Schmutzwassers** erfolgt, ausgenommen die erste Bebauungsreihe westlich der Bergstraße, zum Tiefpunkt des landwirtschaftlichen Weges, der das Baugebiet westlich abgrenzt. Hier im Bereich des Flurstückes 5646 wird das Abwasser zusammengefasst und über eine Unterflurabwasserhebeanlage und Druckleitung zur Bergstraße gefördert und über den Mischwasserkanal im Heerweg den vorhandenen Entwässerungsanlagen der Gemeinde Gottenheim zugeführt. Bedingt durch das nach Westen abfallende Gelände ist der Bau einer **Abwasserhebeanlage** unumgänglich.

Die Hebeanlage mit einem Durchmesser von 2,0 m und einer Sohlentiefe von 2,80 m unter Gelände erhält eine Ausstattung von zwei im Wechsel arbeitenden

Unterwasserpumpen in explosionsgeschützter Ausführung mit Zerkleinerungssystem und einem oberirdisch aufgestellten Schaltschrank. Die Förderleitung aus PE – HD 63,5 zur Bergstraße hat eine Länge von ca. 190 m.

Für die Schmutzwasserkanäle sieht die Planung generell eine Nennweite vom 250 mm vor. Auf eine hydraulische Berechnung kann daher verzichtet werden. Die Gesamtlänge der Schmutzwasserkanäle einschl. Druckleitung beträgt ca. 2.050 m.

Für die Schmutzwasserleitungen finden Steinzeug- bzw. Kunststoffohre und für die Regenwasserleitung Stahlbetonrohre Verwendung. Die Hausanschlussleitungen werden entsprechend der Örtlichkeit vom Hauptsammler bis in die Grundstücke des jeweiligen Grundstückes verlegt. Gleichzeitig erfolgt die Anordnung je eines Kontrollschachtes für Schmutz- und Regenwasser. Die Rohrdimension der Hausanschlussleitungen beträgt DN 150 mm bei der Verwendung von Steinzeug- bzw. Kunststoffrohren.

Die Schachtbauwerke werden ausschließlich aus Fertigteilschächten DN 4034, Teil 1 und den FBS – Qualitätsrichtlinien hergestellt.

3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird mittels Ringleitungen und Anschluss an die bestehende Ortsnetzleitung DN 100 in der Bergstraße sichergestellt. Im Bereich der vorhandenen Leitung in der Bergstraße erfolgt die Versorgung der Neubaugrundstücke mittels Anbohrarmaturen.

Verwendung finden für die Hauptleitungen duktile Gussrohre DN 100 und PE – HD DN 40 mit Absperrschieber für die Hausanschlüsse.

Für die Brandversorgung werden Unterflurhydranten DN 80, in Abständen von ca. 100 – 120 m, vorgesehen.

An den Kreuzungspunkten der Ringleitungen sowie den Anschlüssen in der Bergstraße erfolgt die Anordnung von Schieberkreuzen, um hier im Notfall, z.B. bei Rohrbrüchen, einzelne Bereiche absperrbar zu machen, ohne die Gesamtversorgung des Neubaugebietes zu beeinträchtigen.

Es ist geplant, die Engstelle DN 80 (Verteilungsleitung von Hochbehältern) von der Hauptstraße zum Gebiet „Ihringer“ auf einer Länge von ca. 15 m auf DN 100 zu vergrößern, um die Brandversorgung sicherzustellen.

Die Gesamtlänge des Wasserversorgungsnetzes beträgt ca. 1.650 m.

(Technische Angaben zur Erschließung: Ingenieurbüro Bausenhardt + Partner, Freiburg)

3.4 Energieversorgung, Strom, Gas

Für die Stromversorgung ist die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorstation (Platzbedarf da. 4,5 x 4,0 m) im Bereich des Kinderspielplatzes in der Mitte des Baugebietes vorgesehen.

Die herzustellenden Stromanschlüsse erfolgen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik. Die Verlegung erfolgt in öffentlichen Verkehrsflächen.

Für das Gebiet ist eine Versorgung mit Erdgas oder Biogas vorgesehen.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Gebiet und den erwarteten Nutzungen. Bei den allgemein zulässigen Nutzungen ist auf ihre Gebietsverträglichkeit zu achten (insbesondere Anlagen für sportliche Zwecke).

Um die Wohnruhe im Gebiet sicherzustellen, sollen Nutzungen, die auf Grund ihrer Emissionen, beispielsweise durch Produktion oder Besucherverkehr die gewachsene Struktur stören könnten, nur ausnahmsweise zugelassen werden (Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen). Da die Wohnnutzung vorrangig ist, sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein. Hierfür ist weder ein Bedarf vorhanden, noch wäre städtebaulicher Sicht ein geeigneter Platz im Baugebiet vorhanden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig sein und können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind in jedem Fall einzuhalten.

Die öffentliche Grünfläche in der Mitte des Baugebietes soll aus **Kinderspielplatz** (Alter bis 10 Jahre) gestaltet werden. Für größere Kinder bestehen Spielmöglichkeiten außerhalb des Baugebietes.

4.1.2 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise soll eine relativ lockere Bebauung sicherstellen. Um überhöhte Gebäudelängen zu vermeiden und damit eine mögliche zu große Verschattung von Nachbargebäuden, wird die Gesamtgebäudelänge beschränkt.

4.1.3 Wohnungen je Gebäude

Die Zahl der Wohnungen wird beschränkt, um die Wohndichte der dörflichen Struktur anzupassen. Es soll vermieden werden, dass durch eine zu hohe Ausnutzung der Grundstücke die städtebauliche Struktur, die durch die angrenzenden Bereiche (Baugebiet „Thiel, Gässle und Berg“ im Osten und „Ihringer“ im Süden) geprägt ist, verloren geht. Dies könnte insbesondere hervorgerufen werden durch zu hohe Verdichtung, die Überbauung von Freiflächen mit Garagen und Stellplätzen, durch den Verlust dörflicher Identität auf Grund zu hoher Fluktuation und Anonymität, die in Folge von unregelmäßigem Mietwohnungsbau entstehen könnte, sowie durch die Überlastung der technischen Infrastruktur.

Die Festsetzung zur Begrenzung der Wohnungen wird in Verbindung mit der Bauweise wirksam, wobei eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude zu rechnen ist.

Unberührt von der Regelung sind bestehende Wohnungen, die bereits vor dem Satzungsbeschluss rechtmäßig hergestellt wurden. Dies ist im Zweifelsfall vom Bauherrn nachzuweisen.

4.1.4 Maß der baulichen Nutzung

4.1.4.1/2 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl), das im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, erlaubt - auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse entspricht weitgehend dem baulichen Bestand der östlich angrenzenden Bebauung und nimmt auch Rücksicht auf die exponierte Lage des Baugebietes. Da das Gelände zu flach geneigt ist, sollen Untergeschosse als Vollgeschosse nicht zulässig sein.

4.1.4.3 Höhenbegrenzungen

4.1.4.3.1 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

Die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird an die Höhenlage der geplanten Straßen gekoppelt, damit die Gebäude den Geländehöhen folgen, da das Gelände nach Westen deutlich abfällt.

4.1.4.3.2 Sichtbare Wandhöhe, Gebäudehöhe

Die Regelung zur sichtbaren Wandhöhe bezieht sich nur auf hangparallel stehende Gebäude am Westrand des Baugebietes entlang des landwirtschaftlichen Weges, da diese Gebäude auf Grund ihrer exponierten Lage weithin sichtbar sind. Hier soll vermieden werden, dass die Gebäudefronten dreigeschossig nach Westen in Erscheinung treten.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf max. 10,0 m wird einheitlich festgesetzt und dient als Obergrenze, falls durch die maximale Ausnutzung anderer Festsetzungen (das Zusammenwirken von Baufenstern und Dachneigung) ggf. noch höhere Gebäudehöhen entstehen könnten, die das Gesamtbild stören könnten.

Lediglich im Norden des Gebietes wird auf einer Teilfläche eine geringfügig größere Gebäudehöhe zugelassen, da hier eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen ist.

4.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.5.1 Baugrenzen, Bebauungstiefe

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die als durchgehende Baufenster dargestellt sind, um Spielräume bei der Grundstückseinteilung zu ermöglichen.

Die Tiefe der Baufenster wurde fast einheitlich mit 16,0 m festgesetzt und erlaubt ein Vor- und Zurücksetzen von Gebäuden im Sinne von beabsichtigten aufgelockerten Gebäudefronten.

4.1.5.2 Stellplätze und Garagen

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf gesehen wird. Der geforderte Mindestabstand von 1,0 m von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, den Straßenraum städtebaulich nicht zu sehr einzuengen und eine Behinderung der Fahrdynamik bei größeren Fahrzeugen zu vermeiden.

Um den Straßenraum von parkenden und wartenden PKW freizuhalten, wird ein Stauraum für PKW vor Garagen gefordert.

Öffentliche Stellplätze sind als Längsparkstreifen an zwei Stellen des Baugebietes ausgewiesen.

4.1.5.3 Sichtflächen

Die Regelung dient der Verkehrssicherheit in den Straßeneinmündungsbereichen an der Kreisstraße 4995 (Freihaltung der Sichtflächen für die Anfahrtsicht für KFZ). Die übrigen Einmündungsbereiche befinden sich in der 30 km/h - Zone.

4.1.6 Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Leitungsrechte sollen grundbuchrechtlich zu Gunsten der Gemeinde Gottenheim für die Verlegung und Wartung von Leitungen und/oder Kanälen gesichert werden.

4.1.7 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft

4.1.7.1 Ausschluss von Metaldächern

Die vorgesehenen Regelungen dienen dem Schutz des Bodens und des Wasserkreislaufes.

Das gesamte Regenwasser des Baugebietes wird zentral gesammelt und in einen Zwischenspeicher (Biotoplanlage) abgeleitet, der mit einem Überfluss an zum Vorfluter versehen ist. Daher muss eine Verunreinigung mit Schwermetallen, wie sie durch Metaldächer und metallische Dachmaterialien

verursacht werden kann, unbedingt ausgeschlossen werden. Für manche Bauherren erfordert dies sicherlich ein Umdenken, insbesondere da auch untergeordnete Bauteile (wie Dachrinnen und Fallrohre) von dieser Regelung betroffen sind. Die Regelung ist jedoch - auch im Hinblick auf die Größe des Baugebietes - unumgänglich.

4.1.7.2/3 Minimierung der Flächenversiegelung, private Freiflächen

Die vorgesehenen Regelungen dienen ebenfalls dem Schutz des Bodens und dem Wasserkreislauf. Ziel ist es, möglichst viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten, um den Vorfluter zu entlasten.

4.1.7.4 Erdmassenausgleich

Die Vorschrift dient dem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden.

4.1.7.5 Natriumdampflampen

Zur Vermeidung der für nachtaktive Insekten tödlichen Lockfunktion werden als Straßenbeleuchtung energieeffiziente Natriumdampflampen festgesetzt.

4.1.8 Lärmschutz (Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Da das Baugebiet im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm durch die Kreisstraße 4995 liegt, sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Hierzu wird auf das beigefügte Lärmschutzgutachten verwiesen, dem alle erforderlichen Daten zu entnehmen sind. Die Lärmschutzwand wird am Rand des Geh- und Radweges entlang der Kreisstraße errichtet.

Grundlage der Berechnungen ist, dass von einer KFZ-Bemessungsgeschwindigkeit von 50 km/h auf der Kreisstraße ausgegangen wird. Daher ist das Ortsschild an den Südwestrand des Baugebietes zu verlegen, was auch der städtebaulichen Situation gerecht wird.

Durch diese Maßnahme erfährt das Baugebiet „Ihringer“ ebenfalls eine Entlastung durch die Verringerung des Verkehrslärms.

Da die Höhe der Lärmschutzwand von der Oberkante der Kreisstraße zu bemessen ist, verringert sich die sichtbare Höhe im ortsnahen Bereich auf Grund der vorhandenen Böschung, die auf die Wandhöhe angerechnet wird.

Da die Lärmschutzwand als aktive Maßnahme nicht ausreicht, sind im Bereich der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche (in Nutzungsschablone: „Lärmschutz gem. Ziff. 1.8 Beb.-Vorschr.“) entlang der K 4995 zusätzlich die Außenbauteile der Gebäude, so zu dimensionieren, dass eine hinreichende Luftschalldämmung der schutzbedürftigen Räume sichergestellt ist. Die entsprechenden Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen, wobei es den Bauherren überlassen bleibt, wie die entsprechenden erforderlichen Lärminderungen erreicht werden. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen.

Das Gutachten hat weiterhin ergeben, dass die nördlich gelegenen Grundstücke durch die Lärmeinwirkungen der Bahnlinie nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden.

4.1.9 Grünordnerische Festsetzungen

Da durch die Bebauung Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG entstehen, sind diese nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch auszugleichen.

Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen dem Grünordnungsplan bzw. dem Umweltbericht. Näheres ist dort zu entnehmen.

4.1.9.1 Ausgleichsmaßnahmen

Da die Eingriffe in die Natur nicht allein auf den Baugrundstücken ausgeglichen werden können, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden nur den Flächen im Umlegungsgebiet (mit Erschließungsvorteil) zugeordnet. Für das außerhalb des Umlegungsgebietes liegende bebaute Grundstück bzw. dessen Teilfläche mit Überplanung des Bestandes sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (größter Teil des Flurstücks Nr. 5622 „Obsthof“, sowie Flurstück Nr. 4421).

Daher soll eine Retentionsanlage mit Vorreinigung durch Absetzbecken und ein Feuchtbiotop westlich des Baugebietes angelegt werden, in welches das Niederschlagswasser des Gebietes abgeleitet wird. Zusätzlich wird die Anlage einer Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5 **Kosten und Finanzierung**

Grundlage des Vorgehens bei der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Finanzierung der Erschließungskosten sind die „Wohnbauland-Grundsätze“ der Gemeinde Gottenheim (Gemeindeblatt Gottenheim vom 31.10.2003). Hierin wird u.a. geregelt, dass eine zeitlich abgegrenzte Bauverpflichtung einzuhalten ist, dass durch Erschließungsverträge sichergestellt werden soll, dass die Erschließung des Baugebietes für die Gemeinde kostenneutral verläuft, dass weiterhin eine freiwillige Umlegung erfolgt und ein Infrastrukturkostenbeitrag in Höhe von 10% der Einwurfsfläche zu leisten ist.

Ebenso werden die Kosten für den öffentlichen Bedarf (Straßen, Wege, Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB etc.), sowie für die Vorbereitung, Planung und Durchführung und Baureifmachung der Grundstücke von den Grundstückseigentümern übernommen.

Die Erschließung des Baugebietes „Steinacker-Berg“ erfolgt also nicht hoheitlich durch die Gemeinde Gottenheim, sondern mittels privatrechtlicher Verträge über einen Erschließungsträger. Rechtsgrundlage für dieses Vorgehen ist der §124 Baugesetzbuch.

Die Grundstückseigentümer verpflichten sich durch Kostenerstattungsverträge gegenüber dem Erschließungsträger zur Übernahme der gesamten Kosten bei der Erschließung, wobei der jeweilige Kostenanteil anhand der Fläche der später zugeteilten Baugrundstücke ermittelt wird.

Der Kostenanteil wird in Abschlagszahlungen in Abhängigkeit vom tatsächlichen Planungs- und Baufortschritt erhoben, so dass immer nur soviel Erstattungsbeträge von den Eigentümern angefordert werden, wie tatsächlich benötigt werden.

Der Erschließungsträger ist über den Erschließungsvertrag gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die gesamten Erschließungsanlagen herzustellen, zu finanzieren und nach Fertigstellung in mängelfreiem Zustand an die Gemeinde kostenlos zu übergeben. Eine Beitragserhebung mit Ausnahme des Klärbeitrages durch die Gemeinde entfällt.

Monetärer Vorteil bei dieser Vorgehensweise ist zum einen eine zu erwartende Verfahrensverkürzung und zum anderen eine Vermeidung der Vorschriften der VOB/Teil A. Dies bedeutet, dass mit den an der Ausschreibung beteiligten Baufirmen nachverhandelt werden darf und der Erschließungsträger so günstigere Preise erzielen kann, die er an die Grundstückseigentümer weitergibt.

Die gesamten Kosten sind in nachfolgender Tabelle (alle Angaben ohne Gewähr) im einzelnen aufgeführt und betragen nach Angaben des Erschließungsträgers, der Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH, Freiburg, vom 22.09.2006 gegenwärtig insgesamt etwa **4.326.769,64 EUR**, die auf alle Baugrundstücke der Umlegung verteilt werden.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „STEINACKER – BERG“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2006

Seite - 12/14 -

Kosten- und Finanzierungsübersicht		Stand: 22.09.2006	
I. Flächenbilanz			
		Fläche qm	Anteil
Bruttofläche Umlungsgebiet		87.999	
abzügl. Vorhandene Feldwege		11.252	
abzugspflichtige Masse (=100 %)		76.747	100%
Abzugsflächen:	Öffentliche Straßen/Wege/Plätze/Grünflächen	8.709	11,35%
	Öffentliche Bestandsflächen (vorh.Feldwege)	11.252	0,00%
Flächenabzug insgesamt		19.961	11,35%
	zuzüglich Infrastrukturausgleich		
Nettobaufläche im Umlungsgebiet			68.038
II. Kosten			
		Kosten brutto	Kosten/m² Netto-Baufläche
Aufwendungen der Gemeinde			
Verauslagte Kosten		18.305,55 €	0,27 €
Erschließungsaufw. Obere Bergstr.		8.744,63 €	0,13 €
Zwischensumme I		27.050,18 €	0,40 €
Umlung / Infrastrukturfolgekosten / Versicherungen			
Vermessung/Abmarkung		190.140,42 €	2,79 €
Fortführung Liegenschaftskataster		38.028,08 €	0,56 €
Bauherrenhaftpflicht-/Bauleistungsversicherung		500,00 €	0,01 €
Zwischensumme II		228.668,50 €	3,36 €
Planung			
Rechtsberatung		17400,00 €	0,26 €
Projektsteuerung – Abwicklung		56.600,00 €	0,83 €
SiGeKoordination, SiGE-Plan		1.500,00 €	0,02 €
Geotechnische Untersuchung		6.027,36 €	0,09 €
Bebauungsplanung		48.360,62 €	0,71 €
GOP/Umweltbericht/Eingriff-/Ausgleich		15.989,57 €	0,24 €
Entscheid Wasserrechtsverfahren		500,00 €	0,01 €
Erschließungsplanung Verkehrsanlagen			
Erschließungsplanung Ingenieurbauwerke		265.730,00 €	3,90 €
Örtliche Bauüberwachung			
Vermessung		12.000,00 €	0,18 €
Bestandspläne		10.000,00 €	0,15 €
Schallschutzuntersuchung		3.480,00 €	0,05 €
Regenwasserkonzept		27.500,00 €	0,40 €
Kinderspielplatz		6.906,06 €	0,10 €
Reprographien		3.200,00 €	0,05 €
Zwischensumme III		475.193,61 €	6,98 €

Fortsetzung nächste Seite

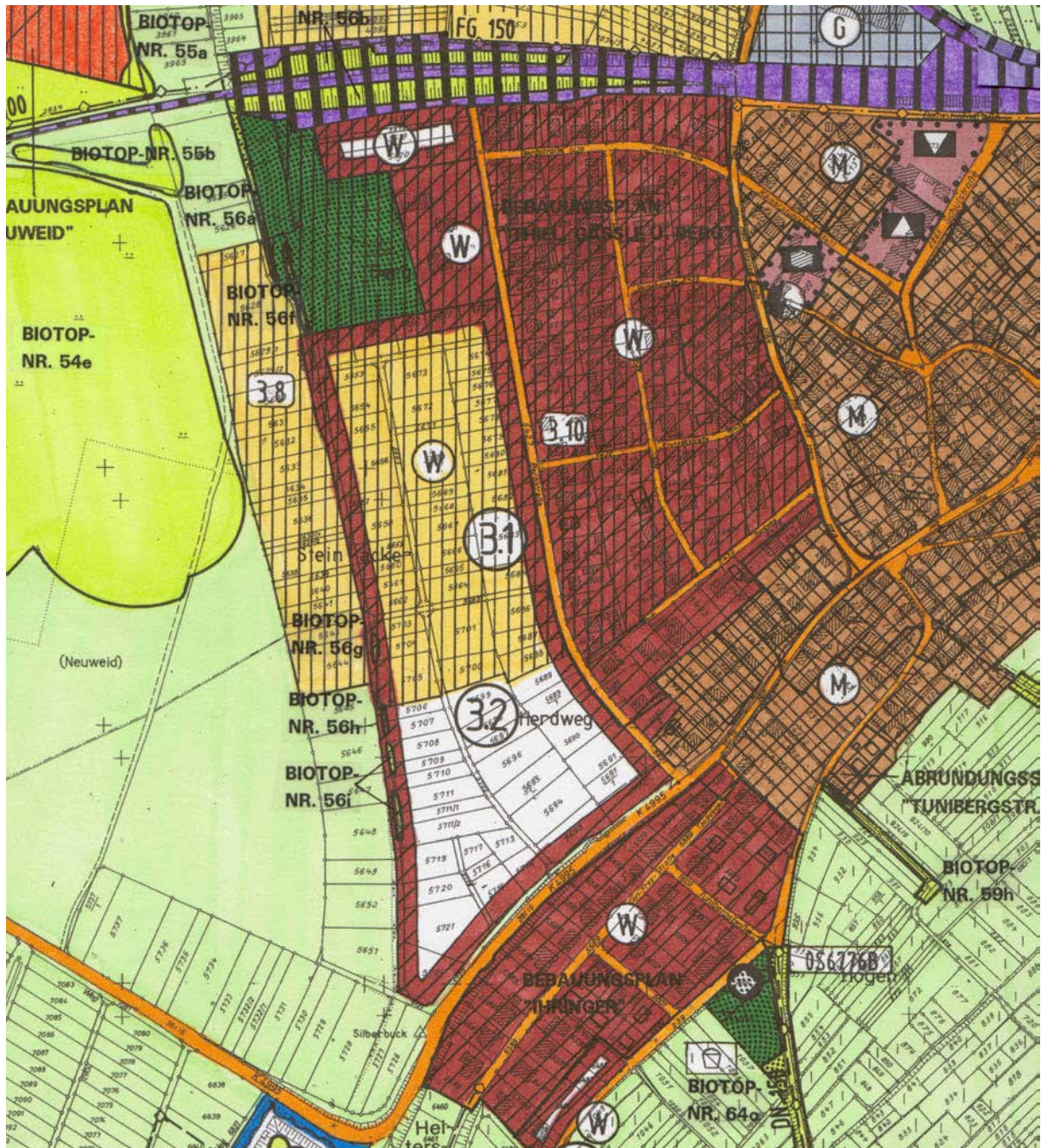
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „STEINACKER – BERG“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2006

Seite - 13/14 -

Erschließung		Kosten brutto	Kosten/m² Netto-Baufläche
Verkehrsanlagen	Straßenbau im Gebiet	979.000,00 €	14,39 €
	Umhängen bestehender Straßeneinläufe in der Bergstraße	-15.100,00 €	-0,22 €
	Geh- und Radweg entlang K4995 zu 50 %	7.875,00 €	0,12 €
	landw. Weg Westseite	54.000,00 €	0,79 €
	Bergstraße	103.900,00 €	1,53 €
	Aufweitung K4995	13.000,00 €	0,19 €
	Baubedingte Instandsetzung alter Gehweg Bergstraße	15.000,00 €	0,22 €
	Beleuchtung	150.000,00 €	2,20 €
	Lärmschutzwände	215.000,00 €	3,16 €
Entwässerung	Kanal	1.103.000,00 €	16,21 €
	Hebeanlage/Druckleitung	67.000,00 €	0,98 €
Wasserversorgung	Maßnahmen im Gebiet	313.000,00 €	4,60 €
Kanaluntersuchung/-spülung		6.200,00 €	0,09 €
Beschilderung		3.000,00 €	0,04 €
Verkehrsbegleitgrün – dem Straßenraum zugeordn.priv.Bäume		52.200,00 €	0,77 €
Kinderspielplatz		51.156,00 €	0,75 €
Ausgleichs- und Retentionsfläche mit Schilfbecken etc.		250.212,00 €	3,68 €
Grunderwerb f. Retentionsfläche incl.Absetzbecken 500m ²		63.875,00 €	0,94 €
Ackerumwandlung Erwerb in Feuchtgünland (ohne MWSt.) (und siehe unten)		18.000,00 €	0,27 €
(Ackerland) Anlage des Feuchtgrünlandes		3.016,00 €	0,04 €
Streuobstwiese im Ried (Grunderwerb) o. MWSt.		12.000,00 €	0,18 €
Streuobstwiese im Ried (Pflege 3 Jahre ca. Kosten)		11.600,00 €	0,17 €
Breitbandverkabelung ohne Bergstraße		32.000,00 €	0,47 €
Sonstiges/Unvorhergesehenes		86.923,35 €	1,28 €
Zwischensumme IV		3.595.857,35 €	52,85 €
Gesamtausgaben (brutto)		4.326.769,64 €	63,59 €

6. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan „Kaiserstuhl-Tuniberg“



Gottenheim, den 15.12.2006

.....
(Kieber, Bürgermeister)

Ausgefertigt:
Gottenheim, den

.....
(Kieber, Bürgermeister)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER - BERG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2006

1 Dachformen und Dachflächen

1.1 Dachformen

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Dächer mit der im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigung.

Zulässig bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, Walmdächer, und Pultdächer.

Die Dachüberstände der Hauptgebäude müssen an der Traufseite mindestens **0,50 m**, an der Giebelseite mindestens **0,40 m** betragen.

Nebengebäude und freistehende Garagen müssen eine Dachneigung von mindestens **25°** aufweisen.

Bei Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut und als Terrasse genutzt oder begrünt werden, sowie bei Carports sind Flachdächer zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht-glänzende oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in der Farbskala rötlich bis bräunlich sowie Grau- und Anthrazittöne zu verwenden. Materialien zur Energiegewinnung sind allgemein zulässig (s. auch Ziff. 1.7.1 der Bebauungsvorschriften!).

1.3 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Die **Breite** der Dachgauben darf insgesamt **1/2** der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten. Dieses Maß gilt für die Summe aller Gauben auf einer Dachseite. Der Abstand der Gaube von der Giebelseite muss mindestens **1,50 m** betragen.

Der **Gaubenansatz** muß mindestens **0,5 m** unterhalb der Oberkante First (senkrecht gemessen) liegen.

Unterhalb der Gaube sind mindestens **3 Ziegelreihen** oder **1,0 m** Dachschräge vorzusehen.

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

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Bereich von Straßeneinmündungen oder Kreuzungen im Kurvenradius eine Höhe von 0,80 m, in den übrigen Bereichen eine Höhe von 1,50 m, gemessen ab angrenzender Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn, nicht überschreiten. Maschendraht und Draht-

zäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen

Bei Straßen ohne Gehwege und im Bereich der Wendeanlagen sowie bei öffentlichen Geh- und Radwegen ist bei Einfriedungen ein Schutzstreifen von mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Ansonsten gilt das Nachbarrechtsgesetz. Auf Ziff. 1.6 der Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

3 Außenwände

Die Außenwände der Wohngebäude sind als Putzfassaden oder mit Holz auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile aus Glas oder Beton, sowie Materialien zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall.

4 Retentionszisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf jedem Baugrundstück zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Dazu ist die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

Das Rückhaltevolumen muss je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche mindestens 2 cbm betragen, der Drosselabfluss mindestens 0,2 l/s und max. 0,3 l/s pro 100 qm versiegelte Fläche (s. Begründung: Berechnungsbeispiel und Schemazeichnung).

5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt.

Bruchteile der Stellplatzzahl sind aufzurunden.

Gottenheim, den 15.12.2006

.....

(Kieber, Bürgermeister)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER-BERG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2006

Seite - 3/3 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmt.

Gottenheim, den
.....
(Kieber, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom

Gottenheim, den
.....
(Kieber, Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER - BERG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2006

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER-BERG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2006

S. - 1/4 -

1 Allgemeines

Um gestalterische, ökologische und verkehrliche Zielsetzungen, die sich nicht planungsrechtlich regeln lassen, beim Vollzug des Bebauungsplanes "Steinacker-Berg" verwirklichen zu können, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg erlassen.

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Steinacker-Berg" ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

2.1 Dachformen und Dachflächen

2.1.1 Dachformen

Bei Hauptgebäuden sind als Grundform nur geneigte Dächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung soll zusätzlich eine Beschränkung der Gebäudehöhe bewirken.

Um eine weit gehend ruhige und ortstypische Dachlandschaft zu gewährleisten, werden nur bestimmte Dachformen zugelassen.

Die Bemessung der Dachüberstände bezieht sich auf Mindestmaße, die nicht unterschritten werden dürfen. Gemessen wird der waagrechte Abstand zwischen Außenwand und Außenkante Dachsparren bzw. Ziegel.

Die Regelung zur Erstellung von Garagen soll dazu dienen, freistehende Flachdachgaragen auszuschließen, da sich diese nicht ins Ortsbild einfügen. Flachdächer sind nur zulässig bei Garagen, die als Terrasse genutzt oder begrünt werden.

2.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur nicht-glänzende oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in den Farben rötlich bis bräunlich sowie in Grau- und Anthrazittönen zu verwenden. Dies bedeutet, dass das herkömmliche Spektrum der Farbgebung für die ortsbildtypische Dachlandschaft erweitert wird, was aber – auch im Hinblick auf die exponierte Lage des Wohngebietes - als noch vertretbar eingestuft wird, da alle übrigen Farbtöne ausgeschlossen sind.

Auf Ziff. 1.7.1 der Bauvorschriften (Ausschluss von Metalldächern) wird hingewiesen.

2.1.3 Dachgauben

Durch Dachgauben soll die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

Diese kann z.B. dann vorliegen, wenn mehrere unterschiedlich gestaltete Gauben auf gleicher Höhe vorgesehen sind oder eine klare Gliederung der Dachfläche nicht erkennbar ist.

Die Breite der Dachgauben wird begrenzt, um die Grundform der Dächer nicht zu stark zu beeinträchtigen, da dies entscheidend dazu beiträgt, die ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Der Abstand der Gaube von den Giebelseiten muß mindestens 1,50 m betragen, um die Dachfläche an den Giebelseiten nicht zu stark zu unterbrechen.

Der Gaubenansatz muß mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes liegen, um das Dach deutlich als Grundform erkennen zu können. Aus dem gleichen Grund ist ein entsprechender Abstand unterhalb einer Gaube vorzusehen.

2.2 Einfriedigungen, Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Einfriedigungen dürfen die öffentlichen Verkehrsflächen und die notwendige Fahrdynamik von Fahrzeugen nicht beeinträchtigen, insbesondere dann, wenn kein Gehweg vorhanden ist. Daher werden entsprechende Abstände und Maximalhöhen für Einfriedigungen gefordert, die der Verkehrssicherheit dienen. Weiterhin sollen Einfriedigungen die Verkehrsräume nicht zu stark verschatten oder optisch isolieren.

Im übrigen wird auf Ziff. 1.6 der Bebauungsvorschriften (Sichtflächen) und die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes verwiesen.

Unbebaute Freiflächen sollen aus optischen und ökologischen Gründen begrünt werden.

2.3 Außenwände

Die Außenwände der Wohngebäude sind als Putzfassaden oder mit Holz auszuführen, was der ortstypischen Außenwandgestaltung entspricht. Untergeordnete Fassadenteile aus Glas oder Beton, sowie Materialien zur solaren Energiegewinnung sollen zulässig sein, nicht jedoch Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall, da es sich hierbei um untypische Materialien handelt. Außenwandbegrünungen sind generell zulässig.

2.4 Retentionszisternen

Gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 müssen Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser in Form von bewirtschaftbaren Zisternen hergestellt werden, um die Abwasseranlage zu entlasten, Überschwemmungsgefahren für Unterliegergemeinden zu verringern und den Wasserhaushalt zu schonen. Das gespeicherte Niederschlagswasser kann für die Gartenbewässerung oder andere Zwecke in Übereinstimmung mit der Entwässerungssatzung der Gemeinde verwendet werden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Zur Veranschaulichung der Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens einer Zisterne wird nachfolgend ein Rechenbeispiel gegeben: (Quelle: Bausenhardt Manzke + Partner, Ingenieurbüro GbR, Freiburg)

Berechnungsbeispiel Zisterne:

Dachfläche Gebäude 10,00 x 12,50 m =	125,00 m ²
befestigte Hofflächen 6,00 x 8,00 m =	<u>48,00 m²</u>
Gesamtfläche	173,00 m ²

erforderliches Rückhaltevolumen V1: 2 m³ pro 100 m² befestigte Fläche:
173 m² x 2 ~ 3,5 m³

Ein gegebenenfalls gewünschtes Speichervolumen V2, z.B. für die Gartenberegnung kann variabel gewählt werden. Zulässiger ständiger Kleinmengenabfluss aus dem Rückhaltevolumen V1:

0,2 l pro 100 m² befestigte Fläche
173 m² x 0,2 ~ 0,35 l/s

Zur besseren Aufrechterhaltung der Funktion wird empfohlen, einen Filter in das Zulauf- bzw. Ablaufsystem zu integrieren.
Zum Aufbau einer Retentionszisterne s. Schema-Zeichnung folgende Seite!

2.5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

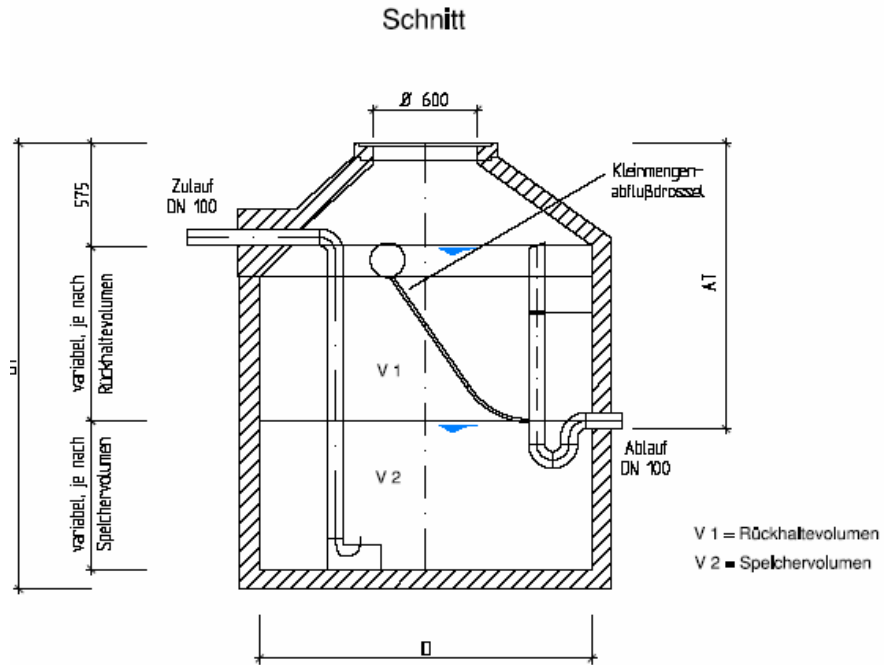
Da im Baugebiet aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und aus Kostengründen nur relativ wenige öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden, die Straßenquerschnitte relativ eng bemessen sind und die Verkehrsflächen nicht durch parkende PKW überlastet werden sollen, ist es erforderlich, dass die Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Angesichts der ausreichenden Grundstücksgrößen und der Beschränkung der Zahl der Wohnungen ist eine Ausweisung der Stellplätze auf den Privatgrundstücken zumutbar.

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER-BERG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2006

S. - 4/4 -

Schema-Zeichnung Retentionszisterne:



Gottenheim, den 15.12.2006

.....

(Kieber, Bürgermeister)

Ausgefertigt

Gottenheim, den

.....

(Kieber, Bürgermeister)