

Begründung

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.3	Ziele der Raumordnung.....	4
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte.....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.3	Anzahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen.....	7
2.4	Bauweise	9
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen	9
2.6	Stellung baulicher Anlagen.....	10
2.7	Garagen, Carports und Stellplätze	10
2.8	Nebenanlagen	10
2.9	Abgrabungen	11
2.10	Ökologische Maßnahmen	11
2.11	Pflanzgebote / Pflanzhaltungen.....	11
2.12	Verkehrsflächen	12
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
3.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung	12
3.2	Dachaufbauten.....	13
3.3	Gebäudetiefen.....	15
3.4	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	15
3.5	Einfriedungen und Mauern	16
3.6	Außenantennen.....	16
3.7	Stellplatzverpflichtung	16
3.8	Regenwasserableitung	17

Begründung

4	UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN	17
5	VER- UND ENTSORGUNG	17
6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	17
7	HINWEISE	18
8	STÄDTEBAULICHE DATEN	18

Begründung

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Vörstetten zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Diese basiert unter anderem auf den historisch gewachsenen dörflichen Strukturen in Verbindung mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Die Gemeinde liegt naturnah und dennoch in direkter räumlicher Nähe zum Oberzentrum Freiburg. Die Gemeinde verzeichnet insofern eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, die es der ortsansässigen Bevölkerung zunehmend erschwert, sich in ihrer Heimatgemeinde mit Wohnraum zu versorgen.

Die Gemeinde ist entsprechend bestrebt, neue Wohnbauflächen zu generieren. Neben der Ausweisung von neuen Bauflächen sollen dabei auch innerörtliche Flächen hinsichtlich potentieller Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt werden. Hierzu eignet sich insbesondere auch das Gebiet „Talacker/Bühlacker“.

Der Bebauungsplan „Talacker/Bühlacker“ stammt aus dem Jahr 1969. Die Flächen sind zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1991 zwar im Rahmen der 1. Änderung hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachgauben überarbeitet, die Festsetzungen im Allgemeinen entsprechen jedoch aus heutiger Sicht nicht mehr in allen Teilen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Vörstetten. Insbesondere im Hinblick auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen über die Neufassung des Bebauungsplans Möglichkeiten für eine maßvolle Nachverdichtung geschaffen werden. Durch die (Re-)aktivierung von Baulücken und die maßvolle Nachverdichtung im Bestand können infrastrukturell sinnvolle und ressourcenschonende Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt dabei insbesondere folgende Ziele:

- Bereitstellung von zeitgemäßem Wohnbauland zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Begrenzung der Flächenneuinnanspruchnahme (Innenentwicklung)
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Vörstetten im Bereich Talackerstraße, Riedmattenstraße, Mooswaldstraße, Bühlackerstraße, Gundelfinger Straße und Schwarzwaldstraße. Durch das Plangebiet verläuft die Freiburger Straße in Nord-Süd-

Begründung

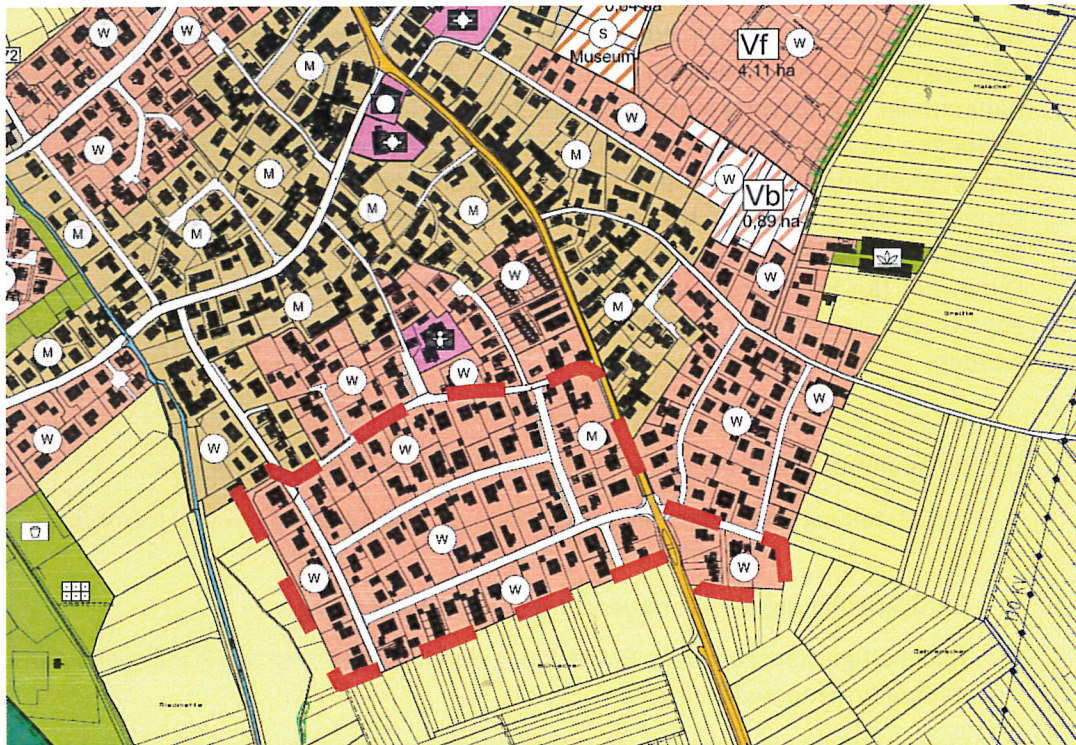
Richtung als Hauptverbindungsstraße in Richtung Gundelfingen.

1.3 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen - Vörstetten - Reute aus dem Jahr 2006 stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

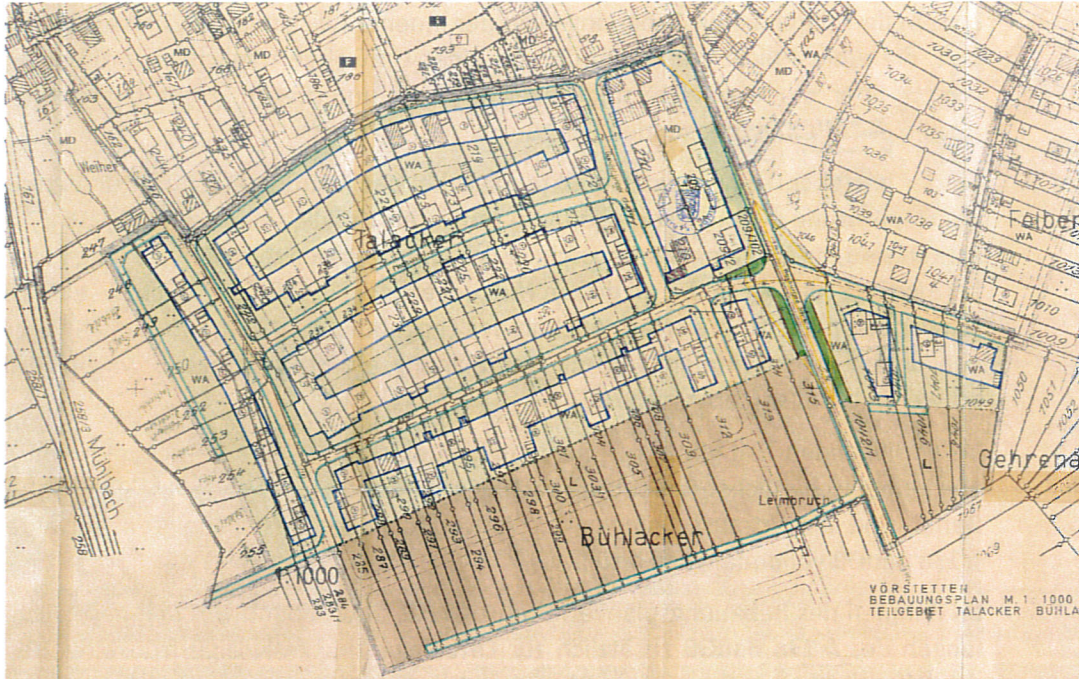


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Denzlingen - Vörstetten - Reute von 2006 mit schematischer Darstellung des Plan-
gebiets (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab.

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplans gilt bislang der Bebauungsplan „Talacker / Bühlackner“ aus dem Jahr 1969 einschließlich der 1. Änderung aus dem Jahr 1991.

Begründung



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Talacker / Bühlacker“ (ohne Maßstab)

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet die Planung einen Beitrag, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere einer schonenden und maßvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich. Bei vorliegendem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Siedlungszusammenhang bebauter Ortsteile befinden.

Aufgrund der Gebietsgröße von ca. 8,5 ha wird die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO (Fläche, die durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf) oberhalb der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m² liegen. Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann auch über 20.000 m² zulässiger Grundfläche angewendet werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls). Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und daher davon auszugehen ist, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann eine solche Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen. Die untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Emmendingen hat der Vorprüfung des Einzelfalls i.S.v. Anlage 2 zum BauGB zugestimmt. Eine Nachverdichtung wird von Behördenseite grundsätzlich begrüßt.

Eine Kumulation mit anderen Bebauungsplanverfahren in zeitlicher, räumlicher und sachlicher Hinsicht liegt nicht vor.

Begründung

Zudem darf durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden. Auch dies trifft im vorliegenden Fall zu.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich wohngebietstypische Nutzungen i.S.v. § 4 (1), (2) BauNVO zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Nutzungen angesiedelt, von denen im Zusammenhang mit der Planung ein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten ist.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde abweichend von den gesetzlichen Regelungen des § 13a BauGB zusätzlich zur Offenlage eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form eines Bürgerworkshops sowie einer frühzeitigen Planauslegung durchgeführt.

Auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts und die zusammenfassende Erklärung kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange der Ökologie berücksichtigt werden. Daher ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig. Diese ist im „Umweltbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom Büro Peter Lill Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz dargestellt.

Verfahrensablauf:

19.02.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung einschließlich zugehöriger örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB.
17.04.2018	Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form eines Bürgerworkshops
04.05.2018 bis 08.06.2018	Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Auslegung der Planungsziele
14.01.2019	Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
01.02.2019 bis 08.03.2019	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger

Begründung

Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

22.07.2019

Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend der bisher vorhandenen und im ursprünglichen Bebauungsplan „Talacker / Bühlacker“ in großen Teilen bereits festgeschriebenen Wohnnutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Planerischer Grundgedanke ist, die Erhaltung, Stärkung und Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen. Da eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Gebiet nicht mehr vorhanden ist, sollen auch die bisher als „Dorfgebiet“ festgesetzten Bereiche künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Das Ansinnen der Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung soll unter anderem dadurch gestärkt und sichergestellt werden, dass Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden.

Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da solche Anlagen in der Ortsmitte anzusiedeln sind, um den Charakter einer lebendigen Ortsmitte zu betonen. Ebenso verhält es sich mit Schank- und Speisewirtschaften. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da für solche Nutzungen der hierfür erforderliche Platzbedarf im Plangebiet nicht bereitgestellt werden kann. Insbesondere mit Tankstellen gehen Immissionen einher, die die Wohnnutzung stören.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient letztendlich der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Bereits der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest. Diese soll beibehalten werden, da sie eine angemessene und angestrebte Dichte der städtebaulichen Ordnung im Quartier darstellt.

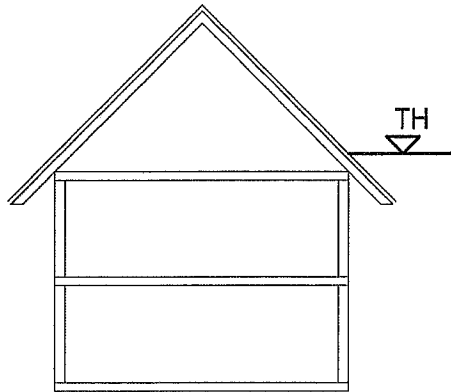
Die GFZ von 0,8 ermöglicht die Ausgestaltung von zwei Vollgeschossen bei Ausnutzung des Grundstücks zu 40 % für die Bebauung.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

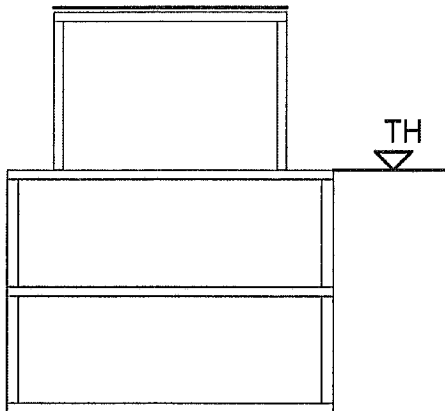
Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Talacker / Bühlacker“ waren mit Ausnahme der Mooswald- und der Talackerstraße bereits zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Trauf-

Begründung

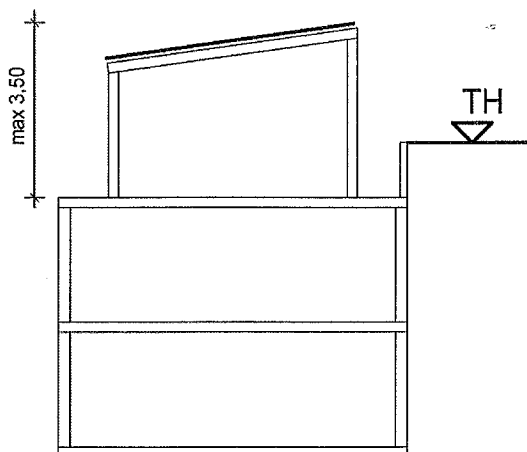
höhe von 6,50 m zulässig. Die Neufassung des Bebauungsplans sieht nun vor, die Zahl der Vollgeschosse für das gesamte Plangebiet auf zwei festzulegen. Insbesondere im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden wird eine eingeschossige Bebauung nicht mehr als zeitgemäß empfunden. Um eine einheitliche Höhenentwicklung der Hauptgebäude im gesamten Plangebiet in der Zukunft zu sichern, sind maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe von 7,5 m zulässig.



Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist bei Satteldächern der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.



Bei Flach- und Pultdächern ist oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut des höchstgelegenen Vollgeschosses.



Sofern die Fläche vor Attikageschossen gleichzeitig als Terrassenfläche genutzt wird und damit einer Umwehrung bedarf, gilt die Oberkante der Brüstung als Traufhöhe.

Begründung

Die Höhe des Attikageschosses darf maximal 3,50 m betragen. Die Festsetzung ermöglicht es, zeitgemäßen Wohnraum im Dachgeschoss zu errichten und stellt gleichzeitig sicher, dass sich das Gebäude in seiner gesamten Höhenabwicklung verträglich mit der Umgebungsbebauung gestaltet.

Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf 3,00 m begrenzt, damit diese Gebäude im Vergleich zu den Hauptbaukörpern baulich untergeordnet in Erscheinung treten. Zugleich soll damit ausreichend Spielraum gegeben werden, um entsprechende Unterstell- und Lagermöglichkeiten zu ermöglichen.

2.4 Bauweise

Entsprechend der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten offenen Bauweise und der im Bestand vorhandenen aufgelockerten Bebauung in Ortsrandlage soll die offene Bauweise auch künftig festgesetzt werden. Als Haustypen sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da sie im Plangebiet den Bestand dominieren und daher für das Plangebiet städtebaulich charakteristisch sind. Sie entsprechen ferner der vorhandenen aufgelockerten Bebauung in Ortsrandlage. Die in der Bühlacknerstraße vorhandenen Reihenhausergruppen besitzen Bestandsschutz.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt, um eine städtebauliche Ordnung insbesondere zu den Erschließungsstraßen hin zu gewährleisten. Die Festlegung der Baugrenzen zum Straßenraum hin trägt dem Wunsch der Bevölkerung nach der Erhaltung der Vorgartenzonen Rechnung. Gleichzeitig zielt diese darauf ab, die planerische Voraussetzung für eine den Straßenraum fassende Raumkante zu schaffen. Lediglich Dachvorsprünge bis 0,80 m dürfen die Baugrenzen überschreiten, um den Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Dachgestaltung zu überlassen.

Die weit gefassten Baugrenzen im rückwärtigen Bereich ermöglichen eine angemessene und angestrebte Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich, die künftig eine effiziente Grundstücksnutzung zulässt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) dürfen maximal 50% der Fläche je Grundstück versiegelt werden. Wasserdurchlässige Oberflächen wie Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen und begrüntes Rasenpflaster gelten im Sinne dieser Festsetzung auch als versiegelt. Die nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft als begrünete Fläche zu erhalten.

Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass keine zu starke Versiegelung der Vorgartenzonen erfolgt. Im Plangebiet gibt es bereits einige Grundstücke, bei denen die Vorgartenbereiche nahezu vollständig versiegelt sind. Diese Entwicklung wird als städtebaulich negativ empfunden. Gleichzeitig werden die zahlreich vorhandenen eingegrünteten Vorgartenzonen als erhaltens- und schützenswert angesehen. Anhand dieser Regelungen soll diese städtebauliche Qualität somit erhalten und gestärkt werden.

Begründung

Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die zur Erschließung eines Grundstücks in zweiter Reihe dienen und damit mit weniger als 4,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Bei einer Bebauung in zweiter Reihe wird regelmäßig ein schmaler Grundstücksstreifen zur Erschließung der hinterliegenden Fläche an die Straße angrenzen. Da dieser zur Zufahrt des Grundstückes erforderlich ist, wird hier regelmäßig eine Vollversiegelung erfolgen. Über die Koppelung an die Voraussetzung „der Erschließung des hinterliegenden Grundstücks dienend“ soll vermieden werden, dass Grundstücksteilungen zur Umgehung dieser Vorschrift vorgenommen werden.

2.6 Stellung baulicher Anlagen

Der Planbereich ist – abgesehen von der Bebauung östlich der Gundelfinger Straße – durch giebelständige Gebäude geprägt. Diese vorhandene Prägung wird als ortstypische städtebauliche Qualität wahrgenommen. Sie soll demnach für die überwiegenden Bereiche des Plangebiets verbindlich festgesetzt werden.

Einzige Ausnahme stellt die Bebauung östlich der Gundelfinger Straße dar. Diese Gebäude stehen traufständig zur Gundelfinger Straße. Die dortige Traufständigkeit stellt jedoch gleichzeitig eine Weiterführung der übrigen westlich anschließenden Bebauung dar. Eine Drehung der Firstrichtung würde als Unruhe empfunden werden. Aus diesem Grund sollen die straßenseitigen Gebäude hier traufständig errichtet werden.

Für Hauptgebäude, die einen Abstand von mindestens 18 m vom öffentlichen Straßenraum einhalten, ist die Firstrichtung frei wählbar. Die Hauptgebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind vom öffentlichen Straßenraum nicht unmittelbar einsehbar und damit für den Straßenraum städtebaulich nicht in besonderem Maße prägend.

2.7 Garagen, Carports und Stellplätze

Oberirdische Kfz-Garagen, überdachte Fahrradstellplätze, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung erfolgt, um die Vorgartenzonen in ihrem bestehenden qualitativ hochwertigen Erscheinungsbild zu erhalten. Die Errichtung kleinteiliger baulicher Anlagen wie Carports und Garagen im Vorgartenbereich wirkt sich unruhig auf den öffentlichen Raum aus und wird als negativ angesehen.

Offene Kfz-Stellplätze und nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Regelung ermöglicht es privaten Bauherren im straßennahen Raum einen geringen Teil als Stellfläche zu nutzen. Gleichzeitig stellt sie im Zusammenhang mit der Begrenzung der Versiegelung auf maximal 50 % sicher, dass dort keine Vollversiegelung erfolgt und ein Mindestmaß an Begrünung sichergestellt wird.

2.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, und Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO – insbesondere Wärmepumpen – sind analog zur Zulässig-

Begründung

keit von Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ansinnen ist auch hier die Erhaltung und Stärkung der Vorgartenzonen durch die Freihaltung dieses Bereichs von hochbaulichen Nebenanlagen.

Im Hinblick darauf, dass den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden soll, ihre Grundstücke frei zu gestalten, wird die Zulassung von hochbaulich nicht in Erscheinung tretenden Nebenanlagen als verträglich eingestuft, da die Versiegelung gleichzeitig maximal 50% betragen darf.

2.9 Abgrabungen

Das vollständige Abgraben von Untergeschossen ist nicht zulässig um sicherzustellen, dass die Untergeschosse nicht vollumfänglich zu Wohnraum ausgebaut werden. Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Dieses ist in Untergeschosswohnungen regelmäßig nicht der Fall. Weiterhin soll hierdurch vermieden werden, dass die sichtbaren Außenwände eine als zu massiv empfundene Wirkung erlangen. Geringfügige Abgrabungen bis 0,80 m unter Oberkante Rohfußboden¹ Erdgeschoss sind daher nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

2.10 Ökologische Maßnahmen

Zum Schutz des Grundwassers wird geregelt, dass Stellplatzflächen für Kfz in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen sind.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dach- eindeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich auszugestaltet ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht auszubilden, sodass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

2.11 Pflanzgebote / Pflanzehaltungen

Pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 10-12 cm) auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und Regelung zu Nebengebäuden hinaus eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets entsprechend des Bestands und der Ortsrandlage sicherzustellen. Für abgängige Bäume sind dabei neue Bäume anzupflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet.

Begründung

In der Planzeichnung werden Bäume zum Erhalt festgesetzt, um diese aus städtebaulicher und ökologischer Sicht erhaltenswerten Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher.

2.12 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden entsprechend der Bestandssituation in der Planzeichnung festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist gesichert; eine ökonomisch effiziente Erschließung ist durch die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen gewährleistet.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

3.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude innerhalb einer Entfernung von 18 m zum öffentlichen Straßenraum sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° auszubilden. Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune sowie graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig.

Die Bebauung des Plangebiets ist durch Satteldächer geprägt. Diese ortsbildprägende Struktur soll entlang der Straßen auch künftig erhalten werden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Dachneigung von 28 – 32 ° wird künftig auf 28- 45 ° erhöht um die potentiellen Wohnflächen im Dach besser ausnutzen zu können. Die Festlegung der Dacheindeckung erfolgt aus gestalterischen Erwägungen sowie im Hinblick auf eine einheitliche Dachgestaltung im straßennahen Bereich.

Für Hauptgebäude, die einen Abstand von mindestens 18 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten, sind neben dem Satteldach auch Flach- und Pultdächer zulässig.

Diese Gebäude sind vom öffentlichen Straßenraum nicht unmittelbar einsehbar und prägen den Straßenraum städtebaulich nicht. Hier soll den Bauherren daher eine flexible Dachausführung ermöglicht werden.

Flach- und Pultdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen wobei die Substrathöhe mindestens 8 cm betragen muss. Mit einer Dachbegrünung gehen diverse Vorteile einher: Die Dachbegrünung dient einer naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft und besitzt hierüber hinaus ökologischen und klimatischen Wert. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis. Zudem dient ein begrüntes Dach der Regenwasserrückhaltung und der Entlastung der öffentlichen Kanalisation. Ent-

Begründung

sprechend erfüllt sie kompensatorischen Charakter hinsichtlich der Merkmale einer Nachverdichtung.

Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden. Die Festsetzung erfolgt, um der Bedeutung von regenerativen Energien Rechnung zu tragen, die die Gemeinde Vörstetten grundsätzlich begrüßt und unterstützt.

Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung soll letzten Endes dem gesellschaftlichen und technischen Wandel sowie dem Wandel der präferierten Ausgestaltung des Daches Rechnung getragen werden, ohne die vorhandene Prägung des Gebiets vollends aufzugeben.

- 3.1.2** Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind auf allen Dächern zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen, um einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Energiegewinnung Rechnung zu tragen.

Diese sind direkt, d.h. ohne Aufständigung, auf dem Dach anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren und blendfrei auszuführen, so dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen.

Abweichend hiervon ist eine Aufständigung von maximal 1,5 m auf Flach- oder flachgeneigten Dächern zulässig, wenn sie von der Außenwand mindestens 1,0 m einrücken. Unterer Bezugspunkt für die Aufständigung ist die Oberkante der jeweiligen Dachfläche (nicht Oberkante Dachaufkantung).

Bei Pultdächern ist eine Aufständigung nicht zulässig, da aus gestalterischen Aspekten die Neigung des Daches genutzt werden kann und soll.

- 3.1.3** Im Plangebiet müssen die Dächer von Doppelhäusern die gleiche Dachform und Firstrichtung aufweisen, um eine einheitliche Dachgestaltung dieses Haustyps sicherzustellen.
- 3.1.4** Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0° bis 5° Dachneigung) auszubilden und extensiv zu begrünen. Diese Dachform wird festgesetzt, damit sich Garagen und Carports gestalterisch gegenüber den Hauptgebäuden unterordnen. Die verbindliche Vorgabe einer Dachbegrünung erfolgt aus den o.g. Gründen (s. Ziff. 3.1.1).

3.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig um die potentiellen Wohnflächen im Dachgeschoss – insbesondere durch die Ausbildung von Dachgauben – besser nutzen zu können.

Die Vorgaben hinsichtlich Größe und Gestaltung erfolgen um zu gewährleisten, dass sich diese harmonisch in die Dachfläche einfügen. Ansinnen dabei ist, dass die Dachfläche trotz Dachaufbauten optisch erhalten bleiben soll (durchgängige Trauf- und Firstlinie) da

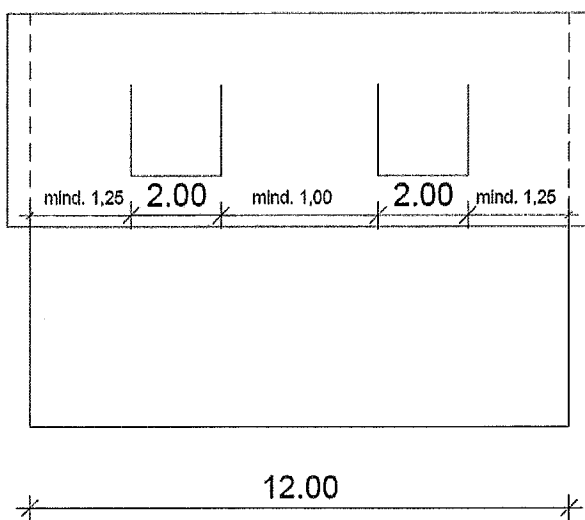
Begründung

dadurch eine städtebauliche Ordnung entsteht.

Die Dachaufbauten sollen in der Dachfläche lediglich untergeordnet in Erscheinung treten und das Dach nicht dominieren.

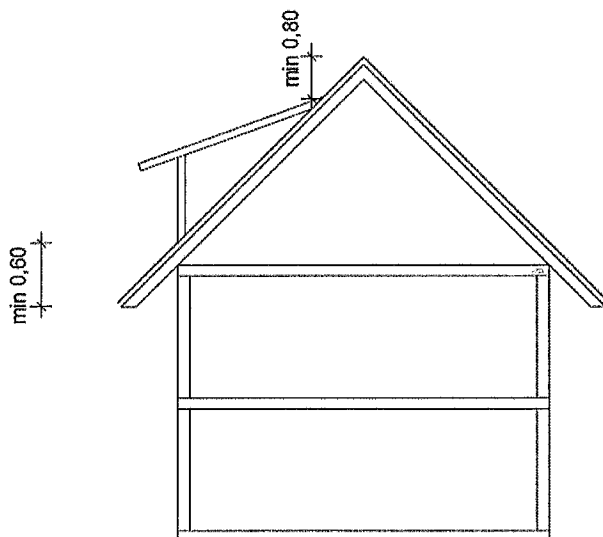
Neben Dachgauben sind insbesondere auch Dacheinschnitte (Negativgauben) als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift zu verstehen.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten werden nachfolgend anhand von Schemaskizzen exemplarisch dargestellt:



Für Dachaufbauten gilt:

- Länge aller Dachaufbauten gemeinsam bis max. 1/3 der Hauswand
- Größe der einzelnen Dachaufbauten jeweils max. 3,0 m
- Abstand zur Brandwand/ zum Ortgang mind. 1,25 m
- Abstand der Dachaufbauten untereinander mind. 1,0 m

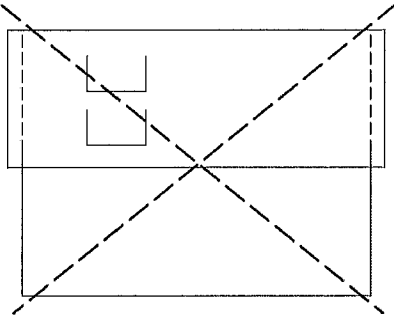


- Abstand zwischen Dachansatz und First vertikal gemessen mind. 0,8 m
- Abstand zwischen Unterkante Dachaufbau zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) vertikal gemessen mind. 0,6 m

Begründung

Unzulässig sind:

- Dachaufbauten im 2. OG und
- übereinander liegende Dachaufbauten



Pro Gebäude ist maximal ein Gebäudeteil, das die Traufe unterbricht (Widerkehr und Zwerchgiebel) zulässig sofern es die Maße eines untergeordneten Bauteils (max. 1,5 m x 5,0 m) nicht überschreitet.

Die Festsetzung trägt dem Ansinnen Rechnung, das oberste Geschoss durch Wohnraum zu nutzen und insbesondere dessen Erschließung über ein vortretendes Treppenhaus zu ermöglichen. Über die Beschränkung dieser Bauteile auf die Maße eines untergeordneten Bauteils wird gleichzeitig sichergestellt, dass diese das Gebäude nicht dominieren. Aus denselben Gründen erfolgt die Beschränkung auf eines dieser Bauteile pro Gebäude.

3.3 Gebäudetiefen

Einzel- und Doppelhäuser dürfen die Maße von 15 m x 13 m – einschließlich untergeordneter Bauteile – nicht überschreiten. Die Festsetzung erfolgt, um die vorhandenen aufgelockerten Baustrukturen zu sichern und die Kleinteiligkeit im Gebiet weiterhin zu gewährleisten. Zu massive Baukörper werden als Fremdkörper in dem dörflich geprägten Baugebiet wahrgenommen.

3.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets entsprechend der Bestandssituation und der Ortsrandlage sicherzustellen.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Ein negatives Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der hierzu ausgerichteten privaten Flächen soll hierdurch vermieden werden.

Begründung

3.5 Einfriedungen und Mauern

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen bezogen auf die Gehwegoberkante nicht höher als 0,80 m sein. Ansinnen ist, den Straßenraum einheitlich, offen und einladend zu gestalten. Weiterhin sollen die Sichtbeziehungen zwischen Gehwegen und Einfahrtbereichen in die Straßen sowie in die privaten Grundstückszufahrten übersichtlich und sicher gestaltet werden.

Künstliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind dabei - mit Ausnahme von gemauerten Natursteinmauern - nur mit zum öffentlichen Straßenraum orientierten Heckenpflanzungen zulässig. Die Festsetzung trägt dem Wunsch nach einem grünen Vorgartenbereich Rechnung. Gemauerte Natursteinmauern unterscheiden sich optisch von anderen künstlichen Einfriedungen (insbesondere von Stabgitterzaun, Gabione, Legizaun und Holzzaun). Sie werden aus ästhetischen Gründen auch ohne Heckenhinterpflanzung zugelassen.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sowie die Verwendung von Stacheldraht und Gabionen als Einfriedigung sind nicht zulässig. Diese Materialien sind nicht ortstypisch. Sie werden darüber hinaus aus gestalterischen Erwägungen ausgeschlossen.

3.6 Außenantennen

Außenantennen sind im Baugebiet nicht zulässig. Diese werden als negativ beeinträchtigend eingestuft. Satellitenschüsseln sind aus ortsgestalterischen Gründen und um negative Fernwirkungen zu vermeiden nur auf der Dachfläche zulässig und an die Farbe der Dacheindeckung anzugleichen.

3.7 Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung gibt vor, dass pro Wohneinheit lediglich ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen ist.

Insbesondere in ländlichen Regionen zeichnet sich jedoch die Tendenz ab, dass pro Haushalt mehrere Kraftfahrzeuge vorhanden sind. Diese Entwicklung ist auch in Vörstetten zu beobachten.

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge macht es erforderlich, bei der Entwicklung von Baugebieten auf die tatsächlichen Gegebenheiten einzugehen und dafür Sorge zu tragen, dass die privaten Kraftfahrzeuge auch auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Auf diese Weise werden die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freigehalten und nicht durch parkende Autos zusätzlich belastet.

Die Gemeinde Vörstetten macht daher von der Möglichkeit Gebrauch, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen zu erhöhen (§ 74 (2) Nr. 2 LBO).

Die Staffelung nach der Wohnungsgröße erfolgt, um die Stellplatz-Anzahl an den Bedarf anzupassen.

Wohnungen bis maximal 45 m² Wohnfläche sind von der Stellplatzerhöhung ausgenom-

Begründung

men, da in solchen Wohnungen meist nur eine Person lebt, die in der Regel nur einen PKW besitzt.

3.8 Regenwasserableitung

Die Festsetzungen zur gedrosselten Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation sowie zur Rückhaltung finden ihre Begründung in den Ansprüchen an die Leistungsfähigkeit der Systeme. Aufgrund der begrenzten Abflussmenge ist eine teilweise Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet erforderlich. Die Art und Größe der Anlagen zur Rückhaltung sind im jeweiligen Einzelfall zu berechnen. Alternativ kann ein Mindestretentionsvolumen von 2,5 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche angenommen werden.

4 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die Bebauungsplanänderung im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Peter Lill – Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz, die Bestandteil der Begründung sind.

Im Zuge der Überplanung der Flächen ggf. eintretende Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG von europarechtlich oder streng geschützten Arten sowie weiteren wertgebenden Arten können unter Berücksichtigung der in dem Umweltbeitrag formulierten artenschutzrelevanten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden. Hierzu zählen insbesondere die Anbringung von Nistkästen als CEF-Maßnahmen, die Einschränkungen des Zeitraums für Rodungen und der Baufeldfreimachung zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Eidechsen sowie die Schaffung von Ersatzhabitaten für Eidechsen außerhalb des Plangebiets und bei entsprechendem Nachweis für Holzkäfer.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Alle Infrastruktureinrichtungen der inneren Erschließung wie die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigung, Strom-, Gas-, Telefon-, Haus- und Grundstücksanschlüsse etc. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

6 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Realisierung der Planung ist ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht notwendig.

Begründung

7 HINWEISE

Im Bebauungsplan wurden Hinweise zum Denkmalschutz, dem Artenschutz, zur Geotechnik, zum Grundwasser, sowie zu Bodenbelastung aufgenommen, da sie bei einer Bebauung von Bedeutung sind.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

ca. 86.140 m²

davon:

Allgemeines Wohngebiet

ca. 69.565 m²

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

ca. 16.575 m²

Vörstetten, 22.07.2019



Lars Brügger, Bürgermeister



Carsten Müller, Verbandsbaumeister

Verbandsbauamt
Gemeindeverwaltungsverband
Denzlingen – Vörstetten – Reute

– als Planverfasser –

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Vörstetten übereinstimmen.

Vörstetten, 24.07.2019

Lars Brügger, Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 25.07.2019.

Vörstetten, 25.07.2019

Lars Brügger, Bürgermeister

