

## Begründung

---

### INHALT

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.3	Ziele der Raumordnung.....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Städtebauliches Konzept.....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	6
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.3	Geschossigkeit.....	7
2.4	Höhe baulicher Anlagen .....	8
2.5	Grundflächenzahl bzw. maximal zulässige Grundfläche .....	9
2.6	Bauweise .....	9
2.7	Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
2.8	Stellung baulicher Anlagen.....	10
2.9	Garagen, Carports und Stellplätze .....	10
2.10	Nebenanlagen .....	10
2.11	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. ....	10
2.12	Öffentliche und private Grünflächen .....	11
2.13	Abgrabungen.....	11
2.14	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	11
2.15	Fahr-, Geh- und Leitungsrecht .....	11
2.16	Lärmschutz .....	11
2.17	Pflanzgebote.....	11
2.18	Pflanzbindungen.....	12
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>12</b>
3.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung .....	12
3.2	Dachaufbauten.....	13
3.3	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	14
3.4	Einfriedungen und Mauern .....	14
3.5	Außenantennen.....	14
3.6	Stellplatzverpflichtung .....	14
3.7	Regenwasserableitung .....	15
<b>4</b>	<b>ERSCHLIEßUNG.....</b>	<b>15</b>
4.1	Ver- und Entsorgung .....	15
4.2	Verkehrerschließung.....	15
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>16</b>
5.1	Umweltbericht .....	16
5.2	Schalltechnische Untersuchung .....	17
5.3	Geotechnischer Bericht.....	17
<b>6</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>18</b>

## Begründung

---

### 1 ALLGEMEINES

#### 1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Region Freiburg ist in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen. Auch in Zukunft ist mit einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage zu rechnen, insbesondere durch die Zuwanderung von Studierenden und jungen Beschäftigten mit ihren Familien. Durch das stetige Wachstum steigt der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Region weiter an und spiegelt sich in steigenden Immobilien- und Mietpreisen wider.

Auch in der Gemeinde Vörstetten ist eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland und Baugrundstücken, aufgrund des demographischen Wandels insbesondere auch nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum, zu verzeichnen. Diese Nachfrage wird neben der guten infrastrukturellen Ausstattung und der intakten gewachsenen dörflichen Strukturen auch durch die Nähe zum Oberzentrum Freiburg und der gleichzeitig guten naturräumlichen Lage bedingt. Die Gemeinde ist zwar bestrebt innerörtliche Flächen im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung für eine Bebauung nutzbar zu machen, jedoch ist dies aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit nur begrenzt möglich.

Auch das an Vörstetten angrenzende Oberzentrum Freiburg stößt mit seiner Siedlungsentwicklung an naturräumliche, aber auch bauplanungs- und naturschutzrechtliche Grenzen. Für geringere und mittlere Einkommen ist es schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Eine Entlastung des Wohnungsmarktes in der Region als Ganzes soll durch eine Kooperation mit Gemeinden des Freiburger Umlandes erreicht werden mit dem Ziel einer abgestimmten, geordneten, bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung in der Region.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Vörstetten im Jahr 2019 mit der Stadt Freiburg und in Abstimmung mit dem Regionalverband eine Kooperationsvereinbarung zur Begegnung der Wohnungsknappheit in der Region abgeschlossen. Über diese Kooperationsvereinbarung wird ein Teil des Wohnflächenbedarfs der Stadt Freiburg auf die Gemeinde Vörstetten übertragen. Die Planungshoheit für das Gebiet sowie die Vergabe der Baugrundstücke verbleiben jedoch ausschließlich bei der Gemeinde Vörstetten.

In Vörstetten soll daher auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche „Krummacker“ am nordöstlichen Ortsrand in unmittelbarem Anschluss an den Siedlungsbestand ein Wohngebiet entwickelt werden. Im nordwestlichen Anschluss an das geplante Neubaugebiet „Krummacker“ befindet sich eine inzwischen ungenutzte Fläche eines Gärtnereibetriebs. Auch diese Fläche im Innenbereich ist in Zusammenhang mit dem Krummacker (Außenbereich) für eine Wiedernutzbarmachung für Wohn- und Gewerbe Zwecke geeignet und wird aktuell als Mischbaufläche zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen und dem neuen Wohngebiet Krummacker entwickelt.

Die zur Entwicklung des Gebietes Krummacker erforderliche Bebauungsplanaufstellung verfolgt dabei insbesondere folgende Ziele:

- Bereitstellung von (insbesondere barrierefreiem) Wohnraum zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage in Vörstetten und der Region Freiburg
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch eine flächensparende Siedlungsentwicklung im Anschluss an die bestehende Bebauung
- Gestaltung und Abrunden des nördlichen Ortsrands und -eingangs
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung und Stärkung der vorhandenen dörflichen Strukturen
- Vereinbarkeit von sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten

## Begründung

- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

### 1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Vörstetten, befindet sich im Außenbereich des Gemeindegebiets und wird durch die Denzlinger Straße im Osten und die Sulzgasse im Westen begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha und rundet den bestehenden Siedlungskörper nach Norden hin ab. Südöstlich befinden sich bestehende Wohnbauflächen, westlich grenzt das Plangebiet des Bebauungsplans „Sulzgasse – 1. Änderung“ an, das als Mischgebiet den Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet Grub II bildet.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung „Krummacker“, die im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB eingeleitet wurde und eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als geplante Wohnbaufläche ausweist.

Das nachfolgend abgebildete Luftbild gibt einen Überblick über das Plangebiet (rot) und das angrenzende Gebiet „Sulzgasse – 1. Änderung“ (schwarz).



Luftbild mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (schwarz), ohne Maßstab

### 1.3 Ziele der Raumordnung

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



## Begründung

### 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen - Vörstetten - Reute aus dem Jahr 2006 stellt für den Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Das im Plangebiet vorgesehene Wohngebiet weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan wird nach § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert und weist zukünftig eine Wohnbaufläche aus. Das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Krummacker“ wurde am 08.11.2023 eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung hat vom 24.11.2023 bis zum 05.01.2024 stattgefunden. Nach erfolgtem Offenlagebeschluss am 05.06.2024 wurde der Entwurf zur Änderung vom 21.06. bis zum 26.07.2024 veröffentlicht.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Denzlingen - Vörstetten - Reute mit Darstellung der 5. FNP-Änderung in schwarz (ohne Maßstab)

### 1.5 Städtebauliches Konzept

Um eine möglichst effektive und gleichzeitig städtebaulich attraktive Entwicklung des Plangebiets zu erreichen, wurden für das Gebiet mehrere städtebauliche Konzeptvarianten erarbeitet. In diesen wurden Erschließung, Gebäudetypologie und -struktur sowie eine private und öffentliche Freiraumstruktur untersucht. Wesentliche zu berücksichtigende Aspekte waren dabei unter anderem die Lage des Gebiets am Ortseingang und der Neugestaltung der Ortseinfahrt, die Berücksichtigung städtebaulicher Gegebenheiten im Bestand (Gebäudehöhen, Körnung, Geschossigkeit, Dachformen), eine verträgliche Erschließung ohne zusätzliche Belastung bestehender beengter Straßenverhältnisse (Sulzgasse), eine klare Adressbildung und Orientierung im Plangebiet sowie eine angemessene Dichte und eine ortsangepasste und städtebaulich verträgliche Bebauung.

## Begründung



Ausschnitt aus dem städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet „Krummacker“ sowie das angrenzende Gebiet „Sulzgasse – 1. Änderung“ (ohne Maßstab)

Eine begrünte Mittelinsel unterstützt im Bereich der Ortseinfahrt die innerörtliche Temporeduzierung, bietet eine sichere Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer und stellt zudem eine einheitliche Gestaltung aller Vörsstetter Ortseingänge dar. Die bisherige Bushaltestelle „Reutacker“, wo der Wartebereich stark beengt auf dem Gehweg liegt, wird zukünftig in Richtung Ortseingang verlegt und im Zuge dessen beidseitig barrierefrei gestaltet.

Die Erschließung des Plangebiets Krummacker erfolgt über eine verkehrsberuhigte Stichstraße abgehend von der Denzlinger Straße und mündet in einem klassischen Wendehammer, der darüber hinaus als öffentlicher Spielhof genutzt werden kann. Ein Fuß- und Radweg bindet das Plangebiet an die Sulzgasse an und dient darüber hinaus als notwendige Feuerwehrezufahrt. Der zentral gelegene Quartiersplatz bildet einen öffentlichen multifunktionalen Grünraum mit wichtiger Regenwasserrückhaltefunktion, Spielplatz und einer großzügigen Verschattung durch den Erhalt mehrerer ökologisch wertvoller und für den Ort charakteristischer Bestandsbäume.

Die Anordnung der Bebauung unterstützt die Wegeführung und setzt klare Kanten zu den öffentlichen Räumen. Sie gliedert sich in eine kleinteiligere Bebauung mit EFH und DHH zum Siedlungsrand hin, was dem bisherigen Erscheinungsbild Vörsstetens entspricht, sowie als Übergang zum Bestand im Süden. Diese kleinteilige Bebauung wird beidseitig gefasst von Geschosswohnungsbauten, die zur viel befahrenen Denzlinger Straße, als Auftaktgebäude

## Begründung

---

und Lärmriegel dienen und weiter westlich die öffentlichen Räume, insbesondere den Wendehammer und den Quartiersplatz, rahmen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstands und fehlenden Geländegefälles im Plangebiet ist eine Abführung des Regenwassers in die Kanalisation nicht möglich. Um das Entwässerungskonzept für das Plangebiet nachhaltig zu gestalten, wird das Regenwasser des gesamten Gebiets oberflächennah über Kastenrinnen bis zum Quartierplatz in die zentrale Regenrückhaltefläche und von dort weiter Richtung Norden in den Strüpfelgraben geleitet. Die straßenbegleitenden Grünstreifen tragen gemeinsam mit Bauminselfen zu einem charakteristischen durchgrünerten Straßenbild bei. Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Entwässerungskonzepts ist die Ausführung der Dächer als Gründächer, um hier das Regenwasser rückzuhalten, verdunsten zu lassen oder gedrosselt einzuleiten, sowie die Regenwasserrückhaltung auf privaten Grünflächen.

Für die beiden Quartiers-Auftaktgebäude wird als Dachform ein Satteldach mit einer ortstypischen Dachneigung festgelegt, um das Ortsbild möglichst zu erhalten. Eine Sonderform des Wohnens wird zudem entlang des Quartiersplatzes, sowie auf dem Grundstück der angrenzenden Geschosswohnungsbauten in Form von Tiny Houses angeboten.

### 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB und beinhaltet die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung.

2019 wurde das Verfahren des Bebauungsplans „Krummacker“ ursprünglich im kombinierten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB eingeleitet. Durch die Rechtsprechung zu § 13b BauGB durch das Bundesverwaltungsgericht im Sommer 2023 und der damit einhergehenden Unanwendbarkeit dieser Rechtsgrundlage wird das Verfahren auf ein Regelverfahren umgestellt. Der nach § 13a BauGB eingeleitete Teilbereich an der Sulzgasse befindet sich im Innenbereich, sodass das Verfahren als eigenständiges Verfahren „Sulzgasse – 1. Änderung“ fortgeführt und abgeschlossen werden konnte.

Über die Anforderungen der §§ 13a und 13b BauGB hinausgehend wurde 2022 eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung sowie ergänzend Bürgerworkshop durchgeführt.

Verfahrensablauf:

09.12.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Krummacker“ einschließlich zugehöriger örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB i.V. m. § 13b BauGB.
21.02.2022	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
17.06.2022 bis 22.07.2022	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB.
09.12.2024	Der Gemeinderat beschließt aufgrund der Unanwendbarkeit von § 13b BauGB die Umstellung auf ein Regelverfahren, billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

## Begründung

---

\_\_\_\_\_. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Krummacker“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zur Wohnraumschaffung festgesetzt, das je nach Lage und Bauweise unterschiedliche Gestaltungs- bzw. Nutzungsanforderungen mit sich bringt und daher in WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 unterteilt ist.

Um die Auswirkungen hinsichtlich Verkehrslärm und Verkehrsbelastung aufgrund der in der Umgebung vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen zu reduzieren, werden verkehrsintensive Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke und darüber hinaus die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO Nummern 3, 4 und 5 ausgeschlossen. Die der Versorgung des Gebiets und darüber hinaus dienende Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind im gesamten Plangebiet zulässig. Ferienwohnungen sind explizit unzulässig, da das Gebiet der Wohnraumschaffung dienen soll.

Um auch das Wohnens in Tiny Houses (Mikrohäuser) auf einer ansonsten wegen der Platzverhältnisse nicht für Wohngebäude nutzbaren Fläche anzubieten, wird diese Fläche als Sonstiges Sondergebiet SO1 mit Zweckbestimmung „Tiny Houses“ festgesetzt. Hier ist dauerhaftes Wohnen in Tiny Houses möglich. Da diese auch auf Rädern erhältlich sind, werden auch Wohnwagen zum dauerhaften Wohnen zugelassen. Temporäres Wohnen wird auch im SO1 nicht zugelassen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Steuerung des Maßes baulicher Nutzung werden die im Folgenden begründeten Festsetzungen getroffen. Diese variieren teilweise zwischen den einzelnen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 sowie SO1.

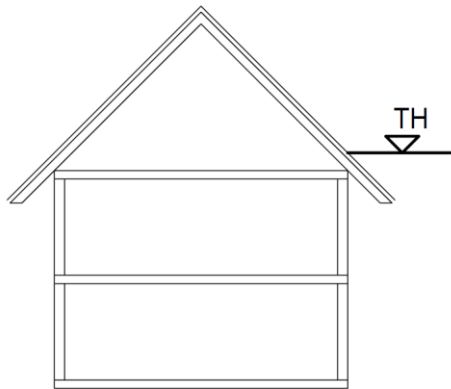
### 2.3 Geschossigkeit

Die Geschosswohnungsbauten im WA1 sehen eine dreigeschossige Bebauung vor und stellen gemeinsam mit der festgelegten maximalen Trauf- und Gebäudehöhe einen vertraglichen Übergang zum östlich und südlich angrenzenden Bestand dar. Darüber hinaus prägt die Bebauung im WA1 mit zwei dreigeschossigen Auftaktgebäuden den nördlichen Ortseingang der Gemeinde Vörstetten und nimmt gemeinsam mit der Festsetzung eines Satteldachs Rücksicht auf die ortstypische Bebauung. Im WA2 und WA3 ist die Höhe der Vollgeschosse auf zwei begrenzt, um hier eine klare Abgrenzung zu den Geschosswohnungsbauten und einen Bezug zur angrenzenden kleinteiligeren Bebauung im Bestand zu schaffen. Für die Geschosswohnungsbauten im WA4 wird eine dreigeschossige Ausführung und einem Attikageschoss (Nicht-Vollgeschoss) vorgesehen, um hier eine angemessene städtebauliche Dichte zu erreichen. Eine künftige Bebauung im Gebiet „Krummacker“ schafft somit auch höhenmäßig einen geeigneten Übergang zwischen kleinteiligeren Strukturen im Süden und Osten und größeren Strukturen zum angrenzenden Mischgebiet im Bebauungsplan „Sulzgasse – 1. Änderung“ im Nordwesten.

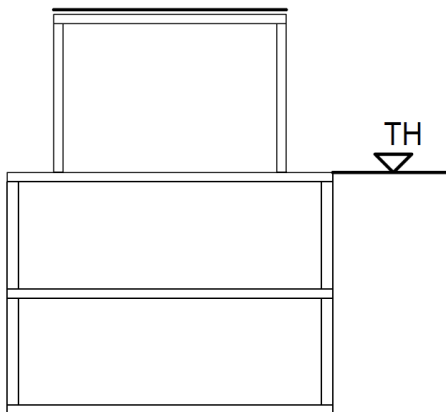
## Begründung

### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

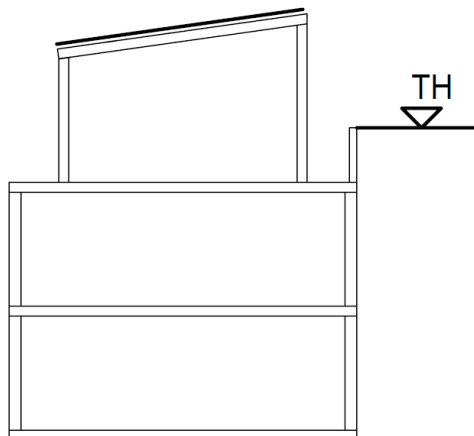
Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der zulässigen Geschossigkeit. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe, sowie die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Gehweg bzw. Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist) an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen).



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 Festsetzung maximaler Trauf- und Gebäudehöhen stellt sicher, dass sich die Gebäude in ihrer gesamten Höhenabwicklung verträglich mit der Umgebungsbebauung gestalten und oberirdische Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie auch bauliche Anlagen im WA5 und SO1 im städtebaulichen Ensemble einen untergeordneten Charakter haben.

Durch technisch bedingte oder zur Energiegewinnung notwendige Bauteile, wie z.B. Solaranlagen oder Aufzugsschächte, darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 2,00 m überschritten werden, um zu gewährleisten, dass die Trauf- bzw. Gebäudehöhe auch tatsächlich in geeigneter Weise durch Wohnflächen ausgenutzt werden kann und hierbei keine Fläche durch derartige Anlage verloren geht.

### 2.5 Grundflächenzahl bzw. maximal zulässige Grundfläche

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, da sie eine angemessene und angestrebte Dichte der städtebaulichen Ordnung im Umfeld darstellt. Dies entspricht dem Orientierungswert von § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Eine Kappungsgrenze für Stellplätze oder Nebenanlagen wird im Sinne einer flexiblen Grundstücksausnutzung nicht festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA5, sowie das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Tiny Houses“ SO1, die beide das Wohnen in Tiny Houses vorsehen, wird stattdessen eine maximale Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Begrenzung auf 30 m<sup>2</sup> gewährleistet, dass hier lediglich bauliche Anlagen entstehen, die sich städtebaulich unterordnen und eine kleinteilige Bebauung zur freien Landschaft hin entsteht.

### 2.6 Bauweise

Aufgrund der im Bestand vorhandenen aufgelockerten Bebauung in Ortsrandlage soll die offene Bauweise festgesetzt werden. Damit sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

### 2.7 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt, um eine städtebauliche Ordnung insbesondere zu den öffentlichen 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 ebenerdige Flächen für Erdterrassen einschließlich Terrassenüberdachung sowie Balkone bis 1,50 m im WA1, WA2, WA3 und WA4, sowie Dachvorsprünge bis 0,80 m und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,00 m dürfen die Baugrenzen überschreiten, um den Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Dach- und Eingangsgestaltung zu überlassen. Die weit gefassten Baugrenzen ermöglichen eine angemessene und angestrebte Dichte, die künftig eine effiziente Grundstücksnutzung zulässt.

In der im Plan gekennzeichneten Vorgartenzone sowie bei Grundstücken ohne gekennzeichnete Vorgartenzone in den Bereichen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche 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, da die Festsetzung insbesondere auch der optischen Eingrünung des Gebiets dient. Die nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und auch dauerhaft als begrünte Fläche zu erhalten. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass keine zu

## Begründung

---

starke Versiegelung der Vorgartenzonen und somit des den öffentlichen Raum prägenden Teils der privaten Grundstücke erfolgt. Anhand dieser Regelungen soll diese städtebauliche Qualität somit gestärkt werden.

### **2.8 Stellung baulicher Anlagen**

Die Firstrichtung der Hauptgebäude im WA1, WA2, WA3 und WA4 wird festgelegt, um eine optimale Ausnutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung zu gewährleisten und einen schonenden Übergang zum benachbarten Gebäudebestand zu schaffen.

### **2.9 Garagen, Carports und Stellplätze**

Oberirdische PKW-Garagen, offene PKW-Stellplätze, Carports und überdachte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung erfolgt, um im öffentlichen Raum ein qualitativ hochwertiges Erscheinungsbild zu erzielen. Die Errichtung kleinteiliger baulicher Anlagen wie Carports und Garagen im Vorgartenbereich wirkt sich unruhig auf den öffentlichen Raum aus und wird als negativ angesehen.

Nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Regelung ermöglicht es privaten Bauherren eine wirtschaftliche und flexible Tiefgarage zu gestalten und im straßennahen Raum gut zugängliche Fahrradstellplätze zu errichten. Gleichzeitig stellt sie im Zusammenhang mit der Begrenzung der Versiegelung der Vorgartenzonen auf maximal 50 %, der maximalen Überschreitung der Grundfläche durch Tiefgaragen von 0,8 und der Abdeckung der Tiefgaragen mit mindestens 0,6 m Erdschicht sicher, dass dort keine Vollversiegelung erfolgt und ein Mindestmaß an Begrünung sichergestellt wird.

### **2.10 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten – insbesondere Wärmepumpen – sind analog zur Zulässigkeit von oberirdischen PKW-Garagen, offenen PKW-Stellplätzen, Carports und überdachten Fahrradstellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzten Flächen, sowie auf allen von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten, hinter der Baufensterflucht liegenden Flächen zulässig. Ansinnen ist auch hier die Stärkung der Vorgartenzonen durch die Freihaltung dieses Bereichs von hochbaulichen Nebenanlagen. Dadurch wird ein harmonisches Erscheinungsbild der an den öffentlichen Raum angrenzenden Bereiche gefördert.

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 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als verträglich eingestuft.

### **2.11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.**

Um eine Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im WA2 und WA3 pro Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt. Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte im WA2 und ebenfalls zwei Wohneinheiten pro Einfamilienhaus im WA3 zulässig. Die Regelung der maximalen Zahl von Wohneinheiten im WA2 und WA3 sorgt für eine verträgliche Bewoh-

## Begründung

---

nerdichte im Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze.

### **2.12 Öffentliche und private Grünflächen**

Zur Förderung der Durchgrünung im Plangebiet und zur Schaffung eines ansprechenden Freiraums sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Da die öffentlichen Grünflächen auch der Gebietsentwässerung dienen, sind diese mit der entsprechenden zeichnerischen Festlegung versehen. Der zentrale Quartiersplatz wird nach seiner im Kapitel 1.5 beschriebenen Funktion zusätzlich mit der Zweckbestimmung Spielplatz versehen.

### **2.13 Abgrabungen**

Im WA1 und WA4 ist das Abgraben von Untergeschossen entlang der Gebäudekanten, die zum verkehrsberuhigten öffentlichen Straßenraum zeigen, nicht zulässig, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung am Ortseingang und entlang des öffentlichen Quartiersplatzes sowie des Wendehammers zu wahren. Weiterhin soll hierdurch vermieden werden, dass die sichtbaren Außenwände eine als zu massiv empfundene Wirkung erlangen.

### **2.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Förderung der Grundwasserneubildung wird geregelt, dass Stellplatzflächen für PKW 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 Dacheindeckung 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 auszugestalten ist. Für weitergehende Informationen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **2.15 Fahr-, Geh- und Leitungsrecht**

Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzte Fläche LR1 ist eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche, um diesen Bereich für eine oberflächen-nahe Entwässerung zu sichern. Die ebenfalls festgesetzte Fläche für ein Geh- und Fahrrecht GFR1 dient der Erschließung des nördlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Flurstück Nr. 1221.

### **2.16 Lärmschutz**

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Verwiesen wird dazu auf Kapitel 5.2 sowie den Fachbeitrag Schall von Juni 2024, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

### **2.17 Pflanzgebote**

Pro angefangener 410 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 12-14 cm) auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um über die

## Begründung

---

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und Regelung zu Stellplatzflächen und Nebengebäuden hinaus eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets entsprechend des Bestands und der Ortsrandlage sicherzustellen. Davon sind auf Grundstücken mit einer zeichnerisch dargestellten Vorgartenzone jeweils 2/3 in der ausgewiesenen Vorgartenzone anzupflanzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf die auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäume anrechenbar. Diese Festsetzung schafft eine Durchgrünung des Plangebiets im Bereich der Quartierseingänge sowie zum Abschluss der Wohnstraße am Wendehammer und trägt so wesentlich zum Charakter des Wohnquartiers bei. Der Wert „410 m<sup>2</sup>“ resultiert aus den geplanten Grundstückszuschnitten im Zusammenspiel mit den dortigen Platzverhältnissen.

Die Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sollen sowohl innerhalb der zentralen Grünfläche und somit der Retentionsfläche als auch straßenbegleitend stattfinden. Durch die Nutzung der Retentionsfläche wird nach dem Prinzip der Schwammstadt eine Versorgung der Bäume mit Niederschlagswasser gefördert. Um bei den Baumpflanzungen eine gewisse Flexibilität zu wahren, wird von einer lagegenauen Festlegung abgesehen.

### 2.18 Pflanzbindungen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang der festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen mit einem entsprechend des am Bestandsbaum gemessenen Stammumfang vorzunehmen.

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher. Ebenso sollen sie auch die optische Qualität des vorhandenen Baumbestandes soweit wie möglich sichern.

## 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 3.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Das südliche und östliche Umfeld des Plangebiets ist durch giebelständige Gebäude geprägt. Diese vorhandene Prägung wird als ortstypische städtebauliche Qualität am Ortseingang Vörstettens wahrgenommen. Für die Gebäude im WA1, als ortsbildprägende und repräsentative Gebäude am neu gestalteten Ortseingang wird daher ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 35°-45° festgelegt. Diese Dachneigung entspricht der für Vörstetten typischen Dachform. Gleichzeitig grenzt westlich das Plangebiet des Bebauungsplans „Sulzgasse – 1. Änderung“, sowie weiter westlich das Gewerbegebiet „Grub II“, mit einer überwiegenden Prägung durch Flach- und Pultdächer an. Um einen verträglichen Übergang zwischen den unterschiedlichen Dachformen und -neigungen zu schaffen, wird für das Allgemeine Wohngebiet WA2, das direkt an das WA1 angrenzt, eine Dachneigung von 5°-15° festgelegt, sodass eine Mindestdachneigung im Anschluss an die ortstypischen Satteldächer gewährleistet wird. Für WA3 und WA4 sind sowohl Flach- als auch Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig. Dies gibt den Bauherren eine möglichst große Flexibilität bei der Dachgestaltung und ermöglicht sowohl eine Ausführung als flach geneigtes Pultdach, als auch als Flachdach.

Flach- und Pultdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen muss. Mit einer Dachbegrünung gehen diverse Vorteile einher: Die

## Begründung

Dachbegrünung dient einer naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft, stellt einen wichtigen Beitrag für das Mikroklima dar und besitzt besonderen ökologischen und klimatischen Wert. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis. Zudem dient ein begrüntes Dach der Entlastung der öffentlichen Kanalisation, insbesondere bei einer Ausführung als Retentionsdach, das mit einer Substrathöhe von > 30 cm eine wichtige Funktion in Hinsicht auf die Regenwasserrückhaltung, -verdunstung und gedrosselte Einleitung in die Kanalisation bzw. Vorflut übernehmen kann.

Seit 2022 gilt die Photovoltaik-Pflicht (§23 KlimaG BW) für den Neubau von Wohngebäuden in Baden-Württemberg. Im Plangebiet sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) demnach grundsätzlich auf allen Dächern zulässig. Diese sind aus blendfreiem Material und somit reflektionsarm herzustellen, sodass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen und einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Energiegewinnung Rechnung getragen wird.

Die Dächer von Garagen und Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0° bis 5° Dachneigung) auszubilden und intensiv oder extensiv begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen muss. 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.

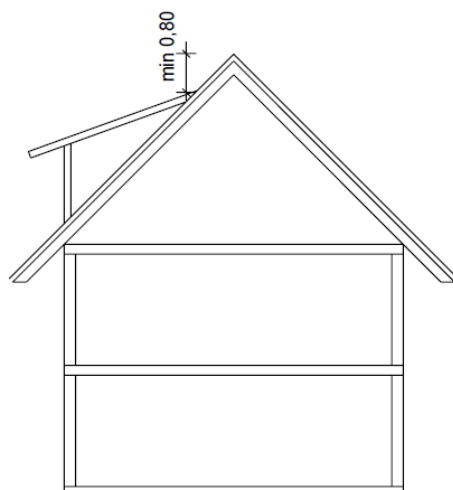
### 3.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind im Plangebiet nur auf Satteldächern im WA1 zulässig, um die potentiellen Wohnflächen im Dachgeschoss – insbesondere durch die Ausbildung von Dachgauben – besser nutzen zu können. Dacheinschnitte (Negativgauben) sind auf allen Dächern zulässig.

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 Firstlinie), da dadurch eine städtebauliche Ordnung entsteht und die Gebäude in WA1 maßgeblich zum Ortsbild beitragen.

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 mit den Dacheinschnitten max. 50 % der Dachlänge
- Abstand zwischen Oberkante Dachaufbau und First vertikal gemessen mind. 0,8 m



## Begründung

---

### 3.3 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. Schottergärten sind aus ökologischen, gestalterischen sowie auch klimatischen Gründen explizit ausgeschlossen.

### 3.4 Einfriedungen und Mauern

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen und Stützmauern 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 bzw. Straßenraum und Einfahrtsbereichen in die Straßen sowie in die privaten Grundstückszufahrten übersichtlich und sicher gestaltet werden. Diese Höhe ist so weit in das Grundstück hinein laufen zu lassen, bis ausreichende Sichtfelder bei der Ausfahrt gegeben sind. Als Referenzwert kann dabei z. B. die Anfahrtsicht nach den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) dienen. Aufgrund dessen ist außerdem ein Mindestabstand der Einfriedungen und Stützmauern von 50 cm zum Fahrbahnrand einzuhalten. Aufgrund der geringen Breite des verkehrsberuhigten Bereichs im Krummacker dient dieser Mindestabstand von Einfriedungen auch der Freihaltung eines Lichtraumprofils, das beispielsweise für Müllfahrzeuge ausreichend Fahrraum gewährleistet.

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.

Sichtschutzwände zur Abschirmung privater Terrassenbereiche sind entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Tiefe von 3m bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, um trotz der baulichen Dichte private Außenflächen zu schaffen.

### 3.5 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.

### 3.6 Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung gibt vor, dass pro Wohneinheit ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen ist. Insbesondere in ländlichen Regionen ohne einen Bahnanschluss 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,

## Begründung

---

dass die privaten Kraftfahrzeuge auch auf den privaten Grundstücken untergebracht werden können. Auf diese Weise werden die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freigehalten und nicht durch parkende Autos zusätzlich belastet. Die schmale Breite des verkehrsberuhigten Bereichs im Plangebiet lässt vorliegend auch kein Parken im öffentlichen Raum zu.

Die Gemeinde Vörstetten macht daher von der Möglichkeit Gebrauch, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind von der Stellplatzerhöhung ausgenommen, da in solchen Wohnungen meist nur eine Person lebt, die in der Regel nur einen PKW besitzt. Das betrifft insbesondere auch die Tiny Houses in WA5 und SO1. Ebenso gelten Ausnahmen für Wohnungen des geförderten Mietwohnungsbaus und Wohnungen, die der Unterbringung von Geflüchteten oder Obdachlosen dienen, da auch hier ein geringerer KFZ-Besitzgrad anzunehmen ist.

### 3.7 Regenwasserableitung

Zur Umsetzung der geplanten Entwässerung mittels Kastenrinne, Retentionsfläche und Ableitung in Richtung Strüpfelgraben wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser oberflächennah der Gebietsentwässerung zuzuführen ist.

## 4 ERSCHLIEßUNG

### 4.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie und Telekommunikation sowie die Entsorgung des anfallenden Abwassers wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahme geplant und hergestellt. Gleiches gilt für die Wasserversorgung, wo an bestehende Leitungen in der Denzlinger Straße sowie der Sulzgasse angeschlossen werden kann.

Das Regenwasser des Plangebiets ist oberflächennah mittels Kastenrinnen in eine zentrale Retentionsfläche auf dem zentralen Quartiersplatz (öffentliche Grünfläche) des Baugebiets innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft zu führen. Von der zentralen Retentionsfläche wird das Regenwasser gedrosselt über Gräben und Mulden nördlich über die dafür festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Festsetzung für die Wasserwirtschaft bzw. alternativ auch über die Fläche für ein Leitungsrecht LR1 zuerst an die Sulzgasse heran und ab dort nördlich in Richtung Strüpfelgraben geleitet. Im Generalentwässerungsplan ist die Ableitung des anfallenden Regenwassers in dieses Gewässer vorgesehen.

Die Gebäude entwässern über Fallrohre und Rinnen in (private) Pflasterrinnen, die in die dafür vorgesehenen Kastenrinnen einleiten. Die Kastenrinnen befinden sich auf öffentlichem Grund und haben nur eine Transportfunktion. Das zu behandelnde Regenwasser aus den Verkehrsflächen wird durch Filtersubstratrinnen gereinigt und anschließend den weiteren Kastenrinnen und Retentionsflächen zugeführt. Häusliches Schmutzwasser wird in einen zu errichtenden Schmutzwasserkanal abgeleitet, welcher an den Mischwasserkanal an der Sulzgasse anschließen soll.

### 4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll mit einer verkehrsberuhigten Stichstraße, die in einem Wendehammer mündet, an die Denzlinger Straße angeschlossen werden. Daher wird von der Festsetzung

## Begründung

---

einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gebraucht gemacht.

Durch die Ergänzung einer begrünten Verkehrsinsel auf der Denzlinger Straße als Querungshilfe soll zukünftig eine sichere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Wohngebieten, sowie an das bestehende Radverkehrsnetz gewährleistet werden. Eine barrierefrei gestaltete Bushaltestelle im Süden des Gebiets bietet eine direkte ÖPNV-Anbindung für die Anwohner und trägt darüber hinaus zur Temporeduzierung nach der Ortseinfahrt bei.

Eine Anbindung des Plangebiets an die Sulzgasse im Westen wird für den Fuß- und Radverkehr und als Feuerwehrezufahrt sichergestellt. Darüber hinaus führt ein Fuß- und Radweg vom Wendehammer Richtung Norden entlang des Quartiersplatzes zu den gemeindeeigenen Tiny Houses und stellt eine potentielle Erschließungsstraße für zukünftige Gebietserweiterungen dar.

## 5 UMWELTBELANGE

### 5.1 Umweltbericht

Das Plangebiet „Krummacker“ umfasst eine Fläche von rd. 1,98 ha. Zur Schaffung und Bereitstellung neuer Wohnbauflächen ist im Wesentlichen eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Das Plangebiet besteht zum Großteil aus einer jahreszeitlich von Schafen beweideter Wiesenfläche auf welcher bereichsweise Gehölze stocken.

Die wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht von einer Neuversiegelung von insgesamt rd. 1,0 ha aus, welche sich vor allem negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirkt. Die Versiegelung von Boden ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls. Das entstehende Defizit wird (schutzübergreifend) durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen A 1 – A 3 ausgeglichen.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere und Pflanzen ist als mittel bis hoch einzustufen. Durch den Eingriff gehen bereichsweise natur- und artenschutzfachlich bedeutsame Biotope und/oder Habitate verloren. Die vorhandenen Gehölze werden weitgehend gerodet. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kann der Verlust an Biotoptypen vollständig kompensiert werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten gem. §§ 19 und 44 BNatSchG sowie weiterer wertgebender Arten ist unter Einbezug der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme CEF 1 - CEF 3 und VF 1 – VF 4 nicht zu erwarten. Verbots-Tatbestände (Schädigungs- und Störungsverbote) im Sinne von § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes nach BauGB wurde so weit als möglich Rechnung getragen.

Mit Umsetzung aller naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen werden.

## Begründung

---

### 5.2 Schalltechnische Untersuchung

#### Gewerbelärm:

Im Nordwesten des Plangebietes finden sich Gewerbelärmeinwirkungen oberhalb der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Hier dürfen an den beiden unmittelbar gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sulzgasse - 1. Änderung“ geplanten Mehrfamilienhäusern im WA4 entlang der Sulzgasse keine notwendigen und offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit überwiegender Nachtnutzung (Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. Als weitere Schallschutzmaßnahme wird die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ Teil 1: ‚Mindestanforderungen‘ und Teil 2 ‚Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen‘ vom Januar 2018. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. An den Fassaden, an denen nachts der hier maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) überschritten wird, wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen.

#### Verkehrslärm:

In vorliegendem Fall werden die Geräuscheinwirkungen aus dem Verkehrslärm maßgeblich durch den Straßenverkehr der Denzlinger Straße verursacht. Eine weitere Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist aufgrund der bereits bestehenden Beschränkung auf 30 km/h tags und nachts nicht umsetzbar. Daher wird die Maßnahme für das Plangebiet nicht weiterverfolgt. Im vorliegenden Fall lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden am Fahrbahnrand nicht zielführend umsetzen, da deren abschirmende Wirkung bei ggf. städtebaulich gerade noch vertretbaren Höhen von etwa 3 m im Wesentlichen beschränkt auf das Erdgeschoss wäre. Eine weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes ist die Anordnung von möglichst langgezogenen, geschlossenen Gebäuderiegeln, welche die Geräuscheinwirkungen an rückwärtig gelegenen Gebäuden oder innenliegenden Höfen reduzieren. Eine derartige Gebäudestruktur widerspricht sowohl dem baulichen Umfeld des Plangebietes, als auch den Planungsgedanken und wird daher nicht weiterverfolgt. Es sind daher Maßnahmen im WA1, sowie an den östlich der inneren Grünfläche gelegenen Gebäuden im WA2, WA3 und WA4 vorzusehen, um die Belüftung der in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume zu sichern.

Bei Beachtung der Hinweise der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben.

### 5.3 Geotechnischer Bericht

Für das Baugebiet wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, welcher Aussagen zu den angetroffenen Bodenverhältnissen macht und Angaben zur allgemeinen Bebaubarkeit, zur Versickerungsfähigkeit der Böden, zum Kanal- und Straßenbau sowie zur Schadstoffbelastung der Aushubböden enthält.

Der Baugrund stellt sich sehr wechselhaft dar, ist jedoch für eine Bebauung geeignet. Die untersuchten Mischproben sind der Deponieklasse 0 zuzuordnen. Für weitere Details wird auf den Bericht verwiesen.

Die oberflächennahen Deckschichten eignen sich aufgrund der geringen Durchlässigkeit

## Begründung

---

nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser. Daher wird mit einer Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers geplant.

## 6 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Eine Baulandumlegung zur Neuordnung der Grundstücke im Baugebiet „Krummacker“ ist angeordnet.

## 7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans ca. 19.871 m<sup>2</sup>

davon:

Allgemeines Wohngebiet ca. 13.317 m<sup>2</sup>

Sonstiges Sondergebiet „Tiny Houses“ ca. 404 m<sup>2</sup>

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 3.593 m<sup>2</sup>

Fuß- und Radwege ca. 136 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung ca. 40 m<sup>2</sup>

(private Parkplatzflächen)

Grünflächen insgesamt ca. 2.381 m<sup>2</sup>

- davon öffentlich ca. 50 m<sup>2</sup>

- davon mit wasserrechtl. Festsetzungen ca. 725 m<sup>2</sup>

- davon privat ca. 606 m<sup>2</sup>

Vörstetten, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Lars Brügner, Bürgermeister

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, \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
Lars Brügner, 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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Vörstetten, \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
Lars Brügner, Bürgermeister