



Gemeinde Gailingen am Hochrhein

Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ **1. Bauabschnitt**

Textteil zum Bebauungsplan

Verfahrensstand

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Stand 15.02.2012

Gemeinde Gailingen am Hochrhein
Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt

Inhalt

- I. Satzung
- II. Begründung
- III. Textliche Festsetzungen
- IV. Rechtsplan
- V Anlage - Umweltbericht

Gemeinde Gailingen am Hochrhein

Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt

I. Satzung

für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I.S. 2585)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
- 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17. Dezember 2009 (GBl.S.809,814)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58)
5. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 20)

Der Gemeinderat der Gemeinde Gailingen hat am **01.03.2012** die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „**Hinter der Hofwies“ 1.Bauabschnitt**“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Planteil Nr. 5.01 vom 15.02.2012 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|----|--|------------|
| 1. | Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom | 15.02.2012 |
| 2. | Den textlichen Festsetzungen vom | 15.02.2012 |

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Begründung vom | 15.02.2012 |
| 3. | Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung vom | 10.02.2012 |

§3

Ausnahmen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB und § 56 LBO. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

§4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Gailingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Gailingen am Hochrhein, den

Für den Gemeinderat:

.....

Brennenstuhl, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gailingen am Hochrhein, den

.....

Brennenstuhl, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung am:

Gemeinde Gailingen am Hochrhein

Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt

II. Begründung

1. Planungsabsicht, Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Gailingen hat in der öffentlichen Sitzung vom 28.01.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt gefasst. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend den Verfahrensvorschriften als ortsübliche Bekanntmachung.

Im Regionalplan 2000 sind die zu überplanenden Flächen als Entwicklungsflächen ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Gottmadingen- Gailingen- Büsingen mit Genehmigungsdatum vom 15.05.2001 sind für das Plangebiet Wohnbauflächen –W- dargestellt, westlich der Brühlstraße gewerbliche Bauflächen –G-. Als Pufferfläche zwischen den unterschiedlichen Nutzungsflächen –W und G- setzt der Bebauungsplan -entgegen den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen- nicht nur ein Wohngebiet, sondern auf Grund der Vorprägung in der näheren Umgebung entlang der „Brühlstraße“ ein Mischgebiet –MI. fest. Die Grundkonzeption der vorbereitenden Bauleitplanung wird dadurch nicht berührt, da lediglich eine Präzisierung der planerischen Aussage im Hinblick auf die Zuordnung der Gebietstypen untereinander erfolgt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8(3)BauGB ist somit beachtet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich des an der Hauptstraße gelegenen Ortskerns im Gewann „Hinter der Hofwies“ Westlich schließt das Gewerbegebiet „Im Rheinauer“ an. Östlich liegen die Gewanne „Hofwies“ und „Zinkengärten“ die dem nicht überbauten Außenbereich zuzuordnen sind. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 Hektar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilgrundstücke:

- Flst. Nr. 2711/1, 2702(Teil), 2690, 2691, 257/4(Teil), 2692, 2693, 2694/1, 2696, 2698, 2700/1, 2701, 241, 2710(Teil), 2709/2(Teil), 2709/1(Teil), 2708/1(Teil).

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom 01.03.2012

3. Anlass der Planung, Zielsetzung

Die Gemeinde Gailingen hat in den letzten Jahren im Rahmen der Ortsentwicklung verschiedene Baugebiete erschlossen. Diese Gebiete sind weitestgehend ausgeschöpft, sodass Handlungsbedarf bestand, mit dem Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt weitere Neubauflächen insbesondere für die Wohnnutzung zu realisieren. Damit wird der nach wie vor stetigen Nachfrage aus der heimischen und regionalen Bevölkerung nach baureifem Wohnbauland, insbesondere für die Errichtung von Einfamilienhäusern Rechnung getragen. Zielsetzung ist die Schaffung eines qualitätsvollen Wohngebiets unter Berücksichtigung der sensiblen Ortsrandlage, in welcher ein hohes Potential an naturhafter Umgebung vorzufinden ist.

Durch die direkte Lage am südwestlichen Ortsetter werden vorhandene Vernetzungs- bzw. Versorgungsstrukturen genutzt bzw. weitergeführt. Der angrenzende Ortskern im Norden wird eine Reaktivierung erfahren, indem die künftigen Bewohner des neuen Wohngebiets die dortigen Infrastrukturen beleben werden. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann ebenfalls aus nächster Nähe erfolgen, teils aus entsprechenden Einrichtungen in der Ortsmitte und teils aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet, in welchem alle notwendigen Versorger angesiedelt sind. Somit kann das neue Wohngebiet städtebaulich sinnvoll in die vorhandene Siedlungsstruktur integriert werden.

Die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze bringt hinsichtlich des Bedarfs an Wohnraum zusätzliche Impulse für eine notwendige Weiterentwicklung der verbindlichen Bauleitplanung. Zahlreiche Arbeitsplätze im näheren Schweizer Grenzgebiet werden durch deutsche Arbeitnehmer als Grenzgänger besetzt. Im Gegenzug entstehen Bedürfnisse für einen grenznahen Familienwohntort, schon aus Gründen kurzer Verkehrswege und der gewünschten räumlichen Nähe zu den Arbeitsplätzen. Dadurch sind nicht zuletzt auch jahrzehntelange grenzüberschreitende wirtschaftliche Verbindungen entstanden, die für das Gemeinwohl der Gemeinde Gailingen unverzichtbar sind.

Die Gemeinde ist daher bestrebt, neben den eigenen Interessen für eine behutsame Bevölkerungsentwicklung diese positiven Wirkungen im Zusammenhang mit den deutsch-schweizerischen Verflechtungen zu stabilisieren und fort zu entwickeln.

Die Kommunalpolitik ist nun dem dringenden Bedarf nach Wohnbauland im Sinne einer behutsamen und nachhaltigen Ortsentwicklung entgegengekommen und kann mit dem Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 1 insbesondere für Familien kosten- und leistungsgerecht weiteres Bauland mit ca. 20 Bauplätzen zur Verfügung stellen.

4. Bestand:

Die überplanten Flächen bestehen zurzeit noch überwiegend aus landwirtschaftlichem Grünland, teilweise mit Bäumen überstellt. Südlich ist als einzige Bebauung im Plangebiet ein Wohnhaus vorhanden, welches über die Brühlstraße erschlossen wird. Südöstlich des Plangebiets – auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2703- befindet sich eine Schank- und Speisewirtschaft. Östlich grenzt wiederum landwirtschaftliches Grünland an, welches in einem zweiten Bauabschnitt ebenfalls der baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Im nördlichen Bereich grenzen teilweise mischgebietstypische Nutzungen an. Es ist dies das Autohaus auf Flst.Nr. 252/2. Nordöstlich -entlang des „Breitenweg“- sind Wohnnutzungen vorzufinden. Westlich ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet abgrenzend. Hier sind überwiegend Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die der Nahversorgung sowohl der Gemeinde als auch der näheren Umgebung dienen. (ALDI, LIDL, dm, TEDI, Takko, etc.)

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso wenig kartierte Biotope, Altlasten und Altlastenverdachtsflächen. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten, wobei sich der Hochpunkt im südwestlichen Planbereich befindet. Das Gebiet des Bebauungsplans wird im Westen und Süden durch die Brühlstraße begrenzt. Der südliche Teil der Brühlstraße ist schmal (ca. 4m) und mit einem Minimalausbau versehen.

5. Geplante Bebauung:

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Nutzung in zwei Gebietstypen gegliedert. Es ist dies im Westen ein Mischgebiet und im Anschluss daran in östliche Richtung ein allgemeines Wohngebiet.

Das Mischgebiet bildet den bauplanungsrechtlich notwendigen und abgestuften Übergang vom vorhandenen Gewerbegebiet zum geplanten Wohngebiet. Hier sind alle Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es sind dies z.B. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke können ebenfalls zugelassen werden. Vergnügungsstätten sind zum Schutz der Wohnruhe in der Umgebung -auch ausnahmsweise- nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet orientiert sich aus städtebaulichen Gründen weniger an dem benachbarten Gewerbegebiet im Westen, sondern vielmehr am festgesetzten Wohngebiet, welches sich kurz- und mittelfristig in östliche Richtung und längerfristig bis zur Rheinstraße hin entwickeln wird. Die städtebaulichen Gründe sind die aufzunehmenden relativ kleingliedrigen, das Ortsbild prägenden Gebäudestrukturen des angrenzenden Ortskerns einerseits und die teilweise exponierte Lage in Angrenzung an die freie Landschaft andererseits.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist grundsätzlich eine Bebauung mit Wohngebäuden festgesetzt. Die Bauwilligen sollen kostengünstig Eigentum an Grund und Boden erwerben können. Der Bebauungsplan sieht vorzugsweise die Möglichkeit der Einzelhaus- teilweise Doppelhausbebauung vor. Die Konzeption des Bebauungsplans ist so angelegt, dass ein Teil der Parzellen bei Bedarf geteilt werden kann, um z.B. ein Doppelhaus errichten zu können. Somit ermöglicht der Bebauungsplan eine den jeweiligen Gegebenheiten entsprechende, flexible und bedarfsorientierte Überbauung.

Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie z.B. Photovoltaik- und Solaranlagen soll begünstigt werden. So ist die Ausrichtung der Gebäude zugunsten der bevorzugten Orientierung nach Süden und Südwesten festgesetzt. Das Satteldach bzw. das entsprechend ausgerichtete Pultdach soll vorrangig Verwendung finden. Werden Gebäude mit Pultdächern oder versetzten Pultdächern errichtet soll die Ausrichtung der Pultdach- bzw. Hauptpultdachflächen nur nach Süden und Südwesten erfolgen dürfen, um den Aufbau von Sonnenkollektoren zu begünstigen.

Gegenseitige Verschattung der Gebäude untereinander wird durch die Festsetzung von „Baufens-tern“, welche die überbaubare Grundstücksfläche bestimmen vermieden. Die entsprechende Festsetzung von Pflanzgeboten sollen ebenfalls Verschattungseffekte verhindern.

Aufgrund der Lage im Übergang zur freien Landschaft ist die Bebauung aufgelockert angeordnet, verbunden mit dem Erhalt eines hohen Grünanteils. Die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Verdichtung wird daher nicht in vollem Maße ausgeschöpft, einerseits um die dort vorherrschende ländliche Siedlungsstruktur aufzunehmen, andererseits um den Versiegelungsgrad gering zu halten, welcher durch die künftige Überbauung verursacht wird. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist so festgesetzt, dass sowohl im Mischgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet eine optisch großzügige „eingeschossige“ Bebauung entstehen wird.

Folgende lenkende Maßnahmen sind getroffen:

- Festsetzung der Gebietstypen „Mischgebiet“ und "Allgemeines Wohngebiet". Damit wird der erforderlichen Abstufung der vorhandenen und geplanten Gebietstypen untereinander Rechnung getragen.
- Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet, am zu erwartenden Bedarf orientiert und abgestimmt auf die geplanten Parzellengrößen unter Berücksichtigung des Planungsziels für eine aufgelockerte und großzügig durchgrünte Siedlungsstruktur.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet. Aufgrund der erwünschten Flexibilität im Zusammenhang mit der künftigen Grundstücksaufteilung soll eine dem Wohngebiet im Verhältnis angepasste Grundflächenzahl zwischen 0,25 und 0,35 festgesetzt werden.
- Festsetzung der Wand- und Firsthöhe. Die geplanten Gebäude sollen im Mischgebiet in ein bis zwei- und im Allgemeinen Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise zugelassen werden. Damit wird gewährleistet, dass die zur Verfügung stehenden Flächen angemessen ausgenutzt werden und das Orts- und Landschaftsbild in seinem bisherigen Charakter weitgehend erhalten wird.
- Festsetzung der Bauweise, Firstrichtung und Dachneigung, mit dem Ziel, eine landschaftsverträgliche, klimaschutzfreundliche und für das Ortsbild verträgliche Bebauung zu erreichen. Des Weiteren ist es Zielsetzung, durch die Gebäudestellung die Orientierung zu optimieren und die gegenseitige Verschattung zu verringern. Bebauungsplan setzt die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser fest, die Baugrenzen und die Hauptfirstrichtung. Dadurch wird insbesondere der Anwendung der Solarenergienutzung Rechnung getragen.
- Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten. Dadurch soll eine ortsuntypische Verdichtung der Ortsrandlage verhindert werden, verbunden mit dem Ziel eines geringeren Flächenverbrauchs im Zusammenhang mit der Errichtung erforderlicher Stellplätze.
- Festsetzung von privaten Grünflächen zur Anlegung von Entwässerungsgräben, die der Ableitung von Oberflächenwasser dienen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten. Zielsetzung ist die Bildung von Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktion und Funktionen zur Verbesserung des Kleinklimas und des Austausches mit Frischluft. Durch eine Dach- und Fassadenbegrünung kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Die beabsichtigte Durchgrünung des Baugebiets trägt auf Grund der CO₂- absorbierenden Wirkung der Pflanzen auch zur Klimaverbesserung bei.
- Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes und eines Fußwegs von Norden nach Süden mit Vernetzungsfunktion innerhalb des Plangebiets; diese Maßnahmen dienen der Anbindung an die vorhandenen Wohngebiete und der Verbesserung des Wohnumfeldes.

Die Festsetzung für den notwendigen Stauraum vor den Garagen ermöglicht einerseits die Nutzung als zusätzliche Stellplatzfläche, andererseits wird die Verkehrssicherheit beim Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum erhöht.

Die Stellplatzverpflichtung ist aus Gründen des zu erwartenden Parkierungsverkehrs auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Dies ist notwendig, um einerseits das voraussichtliche Fahrzeugaufkommen ordnungsgemäß versorgen zu können, andererseits um eine Flächen- und Kosten sparende Planung der neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsstraßen zu ermöglichen.

Anhand von statistischen Erhebungen ist nach wie vor festzustellen, dass gerade in ländlichen Bereichen eine höhere Fahrzeugdichte vorhanden ist, also der Individualverkehr stärker ausgeprägt ist. Der ruhende Verkehr ist in ausreichendem Maß auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen, um die Straßenflächen für den allgemeinen Fahr- und Fußgängerverkehr freizuhalten. Deshalb sind in den öffentlichen Verkehrsflächen auch keine Parkierungsmöglichkeiten vorgesehen, nicht zuletzt im Hinblick auf eine Flächen- und Kosten sparsame Erschließung. Dennoch werden geplanten Straßenräume für Fußgänger und Radfahrer attraktiv gestaltet, um die Akzeptanz für eine entsprechende Nutzung zu erhöhen. Dies wird z.B. erreicht, indem die Straßen vom Parkverkehr freigehalten werden. Im Straßenraum abgestellte oder geparkte Fahrzeuge würden dies verhindern und erschweren. So werden auch Sicherheitsaspekte für den Straßenraum erhöht, in dem die Übersichtlichkeit verbessert und das gefahrlose Benutzen durch Fahrradfahrer und Fußgänger ermöglicht wird. Nicht zuletzt ist die sparsame Verwendung der heute noch vorhandenen geringen Haushaltsmittel zu sehen. Die nach wie vor prekäre finanzielle Situation der öffentlichen Haushalte, sowie die gestiegenen ökologischen Anforderungen, die zu berücksichtigen sind, lassen die Planung von großzügigen Verkehrsanlagen nicht mehr zu. Auch werden die Belastungen der privaten Haushalte geschont, die letztendlich für die öffentlichen Geldmittel aufkommen müssen.

6. Erschließung:

Das Plangebiet wird über die westlich angrenzende Brühlstraße erschlossen. Die Brühlstraße hat bereits jetzt Erschließungsfunktion für das dortige Gewerbegebiet und ist hinsichtlich der Dimension geeignet die geplanten Gebiete mit zu versorgen. Eine neu herzustellende Ringstraße mit zwei Anschlussstellen an der Brühlstraße erschließt ca. 15 neu zu bildende Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet. Das Mischgebiet wird vorzugsweise über die Brühlstraße erschlossen werden, um das Wohngebiet vor zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu schützen. Die geplanten Straßenflächen sind insgesamt öffentliche Verkehrsflächen. Es soll eine Höchstgeschwindigkeit von km/h 30 verordnet werden. Die Verkehrsfläche südlich des geplanten Spielplatzes ist der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gewidmet. Hier soll eine Spielstraße (km/h 7) errichtet werden. Im Anschluss daran ist im Zusammenhang mit dem zweiten Bauabschnitt des Plangebiets beabsichtigt die Erschließungsstrasse in östliche Richtung fortzuentwickeln, um schlussendlich an der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Stelle an der Rheinstraße den Anschluss zu finden. Grundlage für die Erschließungsplanung sind die Richtlinien R1 für die Anlage von Stadtstraßen RSt 06, Ausgabe 2006.

7. Abwasserbeseitigung:

Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer in öffentliche Kanäle ist sichergestellt. Geplant ist die Abwasserbeseitigung im Misch- bzw. Trennsystem. Die anfallenden Abwässer können punktuell in die im Plangebiet bereits vorhandenen Abwasserkanäle eingeleitet und der in unmittelbarer Nähe gelegenen Kläranlage zugeführt werden. Die Oberflächenwässer sollen entsprechend den Gegebenheiten dezentral zur Versickerung gebracht oder dem geplanten Versickerungsgraben, welcher an der nördlichen Gebietsgrenze geplant ist, zugeführt werden.

8. Wasserversorgung:

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser wird über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

9. Bodenschutz:

Zielsetzung ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, sowie die Erhaltung der Bodenfunktionen unter Berücksichtigung einer notwendigen restriktiven, der Situation angepassten Bebauung. Konkrete Ziele sind z. B.:

- Minimierung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung durch die Ausweisung niedriger Grundflächenzahlen
- Sicherung des Mutterbodens, Lagerung in Mieten während den Bauphasen
- Begrenzung der Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß.
- Sinnvolle Verwendung des überschüssigen Bodenmaterials, wie z. B. Massenausgleich und Wiederverwendung.
- Restriktive Behandlung von Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich textliche Festsetzungen.

10. Grünordnung:

Die Grünordnung ergibt sich aus den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Rahmenpflanzung mit Hochstammlaubbäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen, des Entwässerungsgrabens und innerhalb der Baugrundstücke bewirken mittel- und langfristig eine ausreichend gute Einbindung des Baugebietes in die Ortslage einerseits und in die umgebende Landschaft andererseits. Ergänzend zu den öffentlichen Grünflächen entlang der Straßen sind private Grünflächen festgeschrieben, die zusätzlich mit Pflanzgeboten für standortgerechte Baumpflanzungen überlagert sind. Weitere entsprechende Pflanzgebote sind in den nicht überbaubaren Flächen vorgesehen. Die hier passenden Baum- und Gehölzarten sind in der Pflanzenliste aufgelistet (Anhang). Auf die textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

11. Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung:

11.1 Grundlagen / Ausgangssituation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet. Dabei sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Flora/Fauna und den Mensch untersucht worden. Grundlage der Berechnung zur Bilanzierung sind der Bestand und die Vorgaben des Bebauungsplans.

Bei den verwendeten Verfahren zur fachlichen Bewertung wurden übliche Methoden zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs sowohl im Schutzgut Flora/Fauna als auch im Schutzgut Boden verwendet.

11.2 Ergebnisse der Bewertung

Im Sinne einer Vermeidung wurden auf den privaten Grundstücken Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Durch die Ausweisung eines Spielplatzes in direkter Nähe zur bestehenden Gastronomie und den Verzicht auf Wohnbebauung, konnte eine Erheblichkeit eventueller Lärmimmissionen vermieden werden. Der zum Teil hohen Qualität der Bodenfunktionen wird durch ein Oberflächenwassermanagement in Form von Sickermulden, Wassergräben und Teichen Rechnung getragen. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden trägt zur Minimierung des Eingriffs bei.

Geeignete im Plangebiet festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen in Form von Pflanzgeboten sorgen für qualitativ hochwertige Lebensräume innerhalb des Quartiers.

Zum vollständigen Ausgleich werden fünf Kompensationsmaßnahmen herangezogen, die außerhalb des Plangebiets realisiert werden. Bis auf eine Maßnahme, die im Sinne der ökologischen Vielfalt in einem Waldgebiet für eine ökologische Verbesserung sorgt, liegen die anderen Maßnahmen in direkter Nähe zum Plangebiet und sorgen u. a. auch für eine landschaftsgerechte Eingrünung des Südrands des Plangebiets.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

11.3 artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Plangebiet sind weder durch Begehung noch durch Befragung ortsansässiger Fachleute FFH-Anhang IV Arten oder streng geschützte Arten dokumentiert. Einzelne Individuen besonders geschützter Arten sind als Brutvögel in den Obstbäumen nachgewiesen (vgl. Umweltbericht).

12. Nutzungskonflikte:

Nutzungskonflikte im Plangebiet sind nicht zu erwarten, da die bisher vorhandenen landwirtschaftlichen Grünflächen zugunsten der geplanten Bebauung aufgegeben werden. Die Bewirtschaftung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Wiesen und Ackerbauflächen kann das zukünftige Wohngelände in bekannter Weise beeinträchtigen. Im Einwirkungsbereich des Plangebietes liegt der ehemalige „Brühlhof“, welcher an der südlichen Gebietsgrenze angrenzt. Dort wird eine Gaststätte betrieben, zusätzlich während der wärmeren Jahreszeit eine Gartenwirtschaft. Die erstmalige Baugenehmigung für den Einbau der Gaststätte stammt aus dem Jahr 1969. Der Um- bzw. Erweiterungsbau wurde in den Jahren 1973 und 1976 genehmigt. In diesem Rahmen besteht Bestandschutz, sowohl für das Gebäude als auch für die Nutzung. Zu- und Abfahrtsverkehr während der Öffnungszeiten, auch an den Wochenenden werden gewisse Beeinträchtigungen bewirken.

13. Abwägung der Belange:

Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sind nach Abwägung der Belange unter- und gegeneinander substantiell in den Bebauungsplan eingeflossen. Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, waren nicht vorzunehmen. Belange der beteiligten Grundstücks-

eigentümer, die insbesondere den vorzunehmenden Grunderwerb betrafen, konnten durch Abschluss entsprechender städtebaulicher Verträge Berücksichtigung finden.

Dem Gemeinderat der Gemeinde Gailingen hat das Abwägungsmaterial insgesamt zur Beratung vorgelegen.

14. Bodenordnung:

Es ist geplant, die erforderlichen Grundstücksflächen im Rahmen eines freiwilligen Verfahrens zur Umliegung neu zu ordnen.

15. Flächenbilanz:

-	Bruttobauland:	16.749 m ²	-	100 %
	- Nettobauland:	14.082 m ²	-	84 %
	- überbaubare Fläche:	4.443 m ²	-	27 %
	- nicht überbaubare Fläche:	5.221 m ²	-	31 %
	- private Grünflächen:	4.418 m ²	-	26 %
	- Straßenverkehrsflächen:	1.893 m ²	-	11 %
	- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	240 m ²	-	2 %
	- öffentliche Grünflächen	534 m ²	-	3 %

16. Kosten

Die ermittelten Kosten der Erschließung betragen voraussichtlich:

-	Straßen- und Wegebau:	€ 295.000.-
-	Wasserversorgung:	€ 115.000.-
-	Kanalisation:	€ 228.000.-
-	Beleuchtung:	€ 42.000.-
-	Spielplatz:	€ 68.000.-

Aufgestellt, 15.02.2012

gez. Böhler, Freier Architekt

gez. Brennenstuhl, Bürgermeister

Gemeinde Gailingen am Hochrhein

Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt

III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

1.2 Mischgebiet gem. §6 BauNVO i.V. § 1 (4), (5), (9) BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet (MI) die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6,7,8 BauNVO i. V. §1(6) BauNVO nicht zulässig; Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16- 21 BauNVO

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA:

Die Grundflächenzahl beträgt: max 0,25

Die Geschossflächenzahl beträgt: max 0,50

Die jeweiligen Einzelfestsetzungen des Bebauungsplans sind zu beachten.

2.1 Mischgebiet MI:

Die Grundflächenzahl beträgt: max 0,35

Die Geschossflächenzahl beträgt: max 0,70

Die jeweiligen Einzelfestsetzungen des Bebauungsplans sind zu beachten.

Die für die Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl maßgebliche Grundstücksfläche bezieht sich auf die Gesamtfläche des grundbuchmäßigen Grundstücks.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Die Bezugshöhen beziehen sich auf NN= Normal Null. Abweichungen von den festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen sind zulässig und dürfen höchstens 25 cm betragen.

Die Untergeschosse von Gebäuden dürfen nicht als Vollgeschosse im Sinne des § 2(6) LBO in Erscheinung treten.

2.3 Wandhöhe Wh- gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgelegt.

Die Wandhöhe bemisst sich ab der im Plan eingetragenen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH= Bezugshöhe), bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut.

2.4 Firsthöhe Fh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgelegt.

Die Firsthöhe bemisst sich ab der im Plan eingetragenen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH= Bezugshöhe), bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

Bei Gebäuden mit Pultdach gilt für den höchsten Punkt des Daches die gemittelte Höhe zwischen maximaler Wandhöhe und maximaler Firsthöhe.

3.0 Zahl der zulässigen Wohneinheiten gem. § 9(1)6 BauGB

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude ist eingeschränkt.

- Einzelhaus: max. 3 WE

- Doppelhaus: max. 2 WE/Haushälfte

Die jeweiligen Einzelfestsetzungen des Bebauungsplans sind zu beachten.

4.0 Bauweise gem. § 22(4) BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet.

5.0 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6.0 Nebenanlagen gem. § 23(5) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können in den privaten Grünflächen Wegeverbindungen und Zufahrten zu den baulichen Anlagen bzw. Gebäuden.

7.0 Stellplätze und Garagen gem. § 9(1)4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den privaten Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze unzulässig.

8.0 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9(1) Nr. 10 BauGB

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und Sicht behindernden Bepflanzung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen in den freizuhaltenden Sichtflächen höchstens 60 cm hoch sein.

9.0 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen gem. § 9(1) Ziff. 25a und 25b BauGB

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmten Bäume zu pflanzen. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume verschiebbar.

Je an gefangene 400m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obsthochstamm gem. beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen.

Zu erhaltende Bäume sind im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt. (Erhaltungsgebot)

11.0 Grünflächen gem. § 9(1) Ziff. 14 BauGB i.V. § 9(1) Ziff. 15 BauGB

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung festgelegt. Die Zweckbestimmung bezieht sich die Vorhaltung von Flächen für wasserrechtliche Zwecke: -Mulden und Gräben als Anlagen für die Beseitigung von Regenwasser. Die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art und Gebäuden wie z.B. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen ist unzulässig. Die Anlagen für die Beseitigung von Regenwasser sind dauerhaft in ihrem erstmalig hergestellten Bestand zu erhalten und zu unterhalten.

Gemeinde Gailingen am Hochrhein

Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt

Örtliche Bauvorschriften §74 LBO

1.0 Dachgestaltung

Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer zulässig.

Pultdächer sind zulässig, wenn die Pultdachfläche nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet sind.

Versetzte Pultdächer sind zulässig, wenn die Hauptflächen der versetzten Pultdächer nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet sind.

Für Nebengebäude und Garagen sind Sattel- Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen.

Die zulässige Dachneigung beträgt 15-45 Grad.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt.

Die jeweiligen Einzelfestsetzungen des Bebauungsplans sind zu beachten.

2.0 Stauraum vor Garagen

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5m anzuordnen und herzustellen. Der Stauraum kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden, wenn Garage und Stauraum einer Nutzungseinheit (WE) zugeordnet werden.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Einfahrtseite von überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 2,50m einzuhalten.

Der seitliche Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 1m betragen.

3.0 Auffüllungen, Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern. Ihre Höhe ist auf maximal 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschchen.

4.0 Bodenmaterial

Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial, ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

5.0 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn diese begrünt werden.

Mit Einfriedigungen aller Art ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

6.0 Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz- Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrassen, Rasensteinflächen oder sonstigen wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

7.0 Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

8.0 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen und auf dem Baugrundstück innerhalb der zulässigen Flächen herzustellen. Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes hergestellt sein. Wenn mehr als 3 Wohneinheiten je Wohnhaus errichtet werden, sind die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unter zu bringen.

Ansonsten gelten für die übrigen im WA und MI zulässigen Nutzungen die Regelungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze. (VwV Stellplätze)

9.0 Grundstücksentwässerung

Auf jedem neu gebildeten Baugrundstück ist eine Rückhalteeinrichtung für Regenwasser als Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5m³ einzurichten. Der Überlauf ist an den öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal oder bei Vorhandensein zwingend an den Regenwasserversickerungsgräben anzuschließen. Der Notüberlauf von Zisternen ist höhenmäßig so anzuordnen, dass eine Ableitung in die Versickerungsgräben möglich ist.

Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sondern sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

Für anfallendes Dachwasser sowohl auf den südlichen Grundstücken als auch auf den Grundstücken im Mischgebiet ist der Überlauf aus der Zisterne an eine dezentrale Versickerung vorzusehen. Wenn eine dezentrale Versickerung nicht möglich ist (z.B. gefrorene Böden) muss die Versickerungsmulde einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal bekommen.

10.0 Straßenausbau

Randeinfassungen entlang der Straßenbegrenzungslinie werden beidseitig mit Fundamenten (Rückstützen) aus Beton versehen. Der Fundamentbeton ragt unterirdisch ca. 25cm in die privaten Grundstücke hinein. Dies ist seitens der Grundstückseigentümer zu dulden.

11.0 Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung - LBOVVO- vom 13.11.1995, zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.01.2010 (GBI.S.10).

Den Bauanträgen bzw. Bauvorlagen sind Geländeprofile beizufügen, welche die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten.

Gailingen am Hochrhein, 15.02.2012

Der Planer

Die Gemeinde

gez. E. Böhler

gez. Brennenstuhl, Bürgermeister

Hinweise

1.0 Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/2083599) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen von Bauarbeiten ist für die Zeit zur Fundbergung zu rechnen.

Ebenfalls anzuzeigen ist, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2.0 Geologie

Es wird empfohlen zur Erkundung der Untergrundverhältnisse Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

3.0 Immissionen

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Mit der entsprechenden Nutzung können die in der Feldbewirtschaftung üblichen Emissionen auftreten. Es ist damit zu rechnen, dass im Umfeld des Baugebietes mehrmals im Jahr Gülle ausgebracht wird.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes liegt der ehemalige „Brühlhof“, welcher an der südlichen Gebietsgrenze angrenzt. Dort wird eine Gaststätte betrieben, zusätzlich während der wärmeren Jahreszeit eine Gartenwirtschaft. Es ist damit zu rechnen, dass im Zusammenhang mit den Nutzungen ein erhöhter Zu- und Abfahrtsverkehr stattfinden kann und der Betrieb der Gartenwirtschaft entsprechende Lärmemissionen verursachen wird.

4.0 Klimaschutz

Zum Schutz des Klimas wird empfohlen Gebäude als Niedrigenergie- bzw. Passivhäuser zu planen und zu errichten.

5.0 Nachrichtliche Übernahmen

Bei der Nutzung von häuslichem Dachablaufwasser ist das DVGW-Arbeitsblatt W555 zu beachten.

Das Merkblatt der Gewässerdirektion Donau/Bodensee (Anhang 3) über Maßnahmen zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses bei bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebieten ist zu berücksichtigen.

6.0 Entwässerungsgräben

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Entwässerungsgräben sind Bestandteile der privaten Grundstücksentwässerung. Die Instandhaltung und Unterhaltung liegt somit in privater Hand.

7.0 Pflanzenliste

Die Pflanzenliste ist Bestandteil des Umweltberichts –siehe Anlage. Die Pflanzenliste soll im Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. 9 und 10 Anwendung finden.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

Die nach §10 (4) BauGB gefertigte zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Umweltberichts –siehe Anlage Seite 42 Ziffer 16.