

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Bestehende Rechte.....	5
1.6	Altlasten	5
1.7	Wohnbauflächenbedarf	6
1.8	Planungsverfahren	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG	8
2.1	Städtebau und Erschließung	8
2.2	Ver- und Entsorgung	10
2.3	Landwirtschaftliche Emissionen	11
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse	12
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	13
3.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
3.6	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	13
3.7	Verkehrsflächen	14
3.8	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.....	14
3.9	Grünflächen	14
3.10	Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	14
3.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
3.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
3.13	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
3.14	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers / Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	16
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
4.1	Dächer	16
4.2	Sichtbare Wandhöhe.....	17
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	17
4.4	Einfriedungen und Mauern	17
4.5	Außenantennen / Freileitungen	18
4.6	Stellplatzverpflichtung	18
4.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	18

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 19

5	UMWELTBERICHT.....	18
6	BODENORDNUNG.....	19
7	KOSTEN.....	19
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde Oberried neues Bauland ausweisen. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs stehen keine zusammenhängenden Flächen mehr für eine größere Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung. Daher soll nun im Bereich östlich des Steiertenhofs ein Wohngebiet entwickelt werden.

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Fläche in Hanglage und ist zentral gelegen, da die Ortsmitte und alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen zu Fuß erreicht werden können. Da für das Plangebiet im Außenbereich bislang kein Planungsrecht besteht, soll für die angestrebte Flächenentwicklung ein Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Festsetzungen von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer ökonomischen Erschließung der Neubebauung

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das ca. 1,28 ha große Plangebiet befindet sich östlich der Vörlinsbachstraße und umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 132, 135, 135/2, 135/12, 135/16, 135/17 und Nr. 136. Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland), entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 135/13 bzw. 135/17 und Nr. 136 befindet sich ein Gehölzbestand. Das Gelände steigt von Nordwesten her an, bis zu einem Hochpunkt am östlichen Gebietsrand. Insgesamt weist das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs eine Höhendifferenz von ca. 35 m auf.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch eine Geländezäsur, in der früher häusliche Abfälle gelagert wurden (vgl. Kapitel 1.6) und die heute vollständig bewachsen und als Biotop kartiert ist. Südöstlich schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, im Süden grenzt das Gebiet sowohl an den Siedlungsbestand sowie an landwirtschaftliche Flächen. Im Westen grenzt ebenfalls der bestehende Siedlungskörper an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

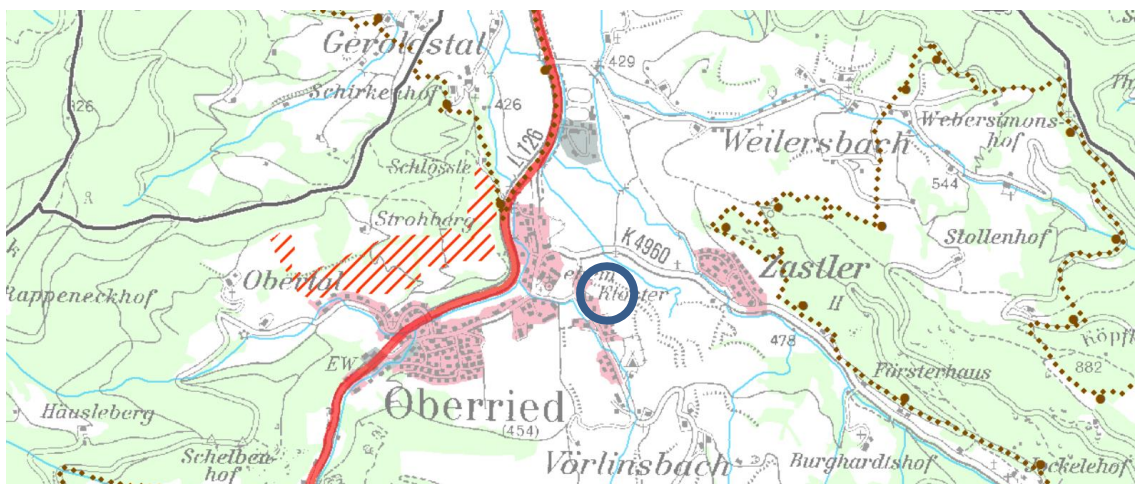


Lage des Plangebiets im Luftbild (rote Umrandung) (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2022)

1.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Oberried sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Die Gemeinde Oberried ist im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt (Plansatz 2.4.1.1 (1) Z) und zählt zum Ländlichen Raum im engeren Sinne (Plansatz 2.1.3.2 (1) N). Dieser soll so entwickelt werden (Plansatz 2.1.3.2 (2) G), dass „günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“.

Für das Plangebiet ergeben sich damit keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche im Außenbereich, das im Regionalplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist. Im Westen schließt es an die bestehende Siedlungsfläche an, die als „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ dargestellt ist.

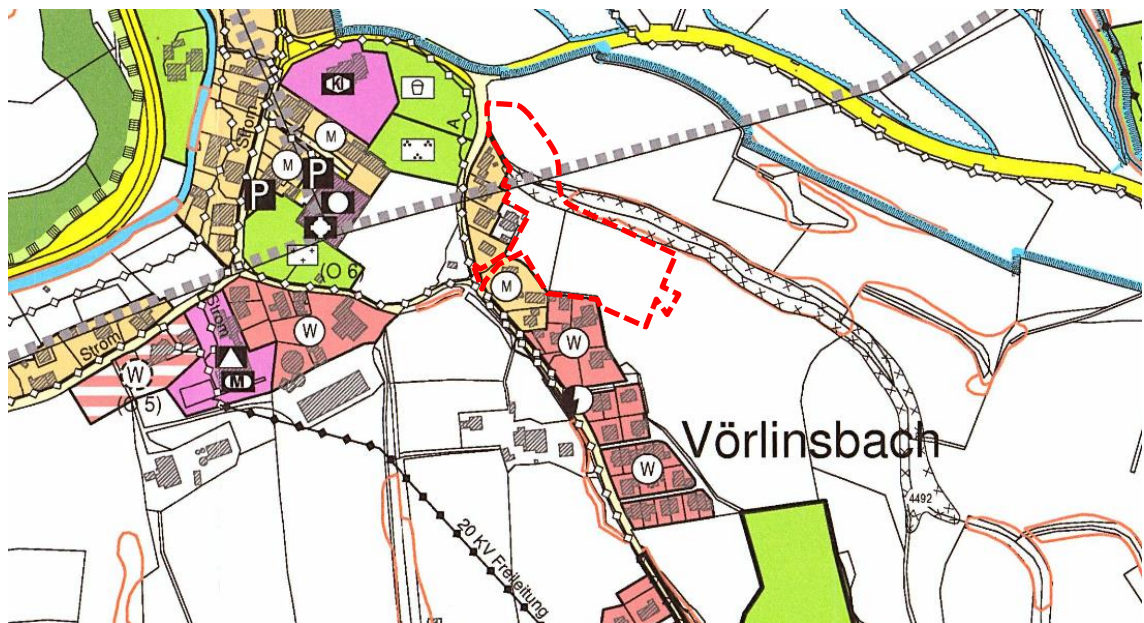


Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Lage des Plangebiets blau markiert)

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Dreisamtal aus dem Jahr 2012 stellt für den Bereich des Bebauungsplans Flächen für Landwirtschaft dar. Zudem sind Altlasten und altlastverdächtige Flächen dargestellt, die im nördlichen Bereich in das Plangebiet hineinragen (vgl. Kapitel 1.6). Nordöstlich des Plangebiets ragt ein Biotop nach § 32 LNatSchG in das Plangebiet, im Süden und Westen befindet sich eine bestehende Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche.

Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB punktuell geändert. Am 06.12.2023 wurde in der Verbandsversammlung des GVV Dreisamtal der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss der frühzeitigen Beteiligung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung zur 9. FNP-Änderung fand vom 22.12.2023 bis zum 31.01.2024 (Behörden und Träger öffentlicher Belange) bzw. vom 19.01.2024 bis zum 19.02.2024 (Öffentlichkeit) statt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal von 2012 (ohne Maßstab; Lage des Plangebiets rot markiert)

1.5 Bestehende Rechte

Der Großteil des Plangebiets ist baurechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu beurteilen. Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ in der Fassung seiner letzten Änderung (Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Vörlinsbach, in Kraft getreten am 22.10.2002) wird im Westen teilweise durch das Plangebiet überlagert. Für den Überlagerungsbereich wird ein weißes Deckblatt zum Aufbringen auf dem Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ beigefügt.

1.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets ist entlang des nördlichen Gebietsrandes die Altlast bzw. altlastenverdächtige Fläche „Altablagerung/Hohlwegverfüllung beim Albrechtenhof“ (Flächen-Nr. 04492-00) kartiert. Eine Umwelttechnische Erkundung des Untergrunds wurde daher durchgeführt (Stand Juni 2020). Diese hat eine Belastung des Bodens mit

Zuordnungswerten zwischen Z0*IIIA und Z2 ergeben. Boden des Zuordnungswertes Z2 ist für die Wiederverwertung unter versiegelten Flächen geeignet. Boden des Zuordnungswertes Z0 bis Z1.1 kann auch in unversiegelten Bereichen verwendet werden. Ein Hinweis auf Reste der „Altablagerung/Hohlwegverfüllung beim Albrechtenhof“ wurde nicht gefunden. Beim Wirkungspfad Boden – Mensch werden alle Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten. Auch beim Wirkungspfad Boden – Grundwasser werden alle Prüfwerte eingehalten.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde mit dem Landratsamt abgestimmt, dass mit Beginn der Erschließungsarbeiten eine weitere Sondierung auf den Baugrundstücken im direkten Grenzbereich zu den Altablagerungen durchgeführt wird. Eine weitere Altlastenerkundung im Rahmen der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

1.7 Wohnbauflächenbedarf

Basierend auf den Zielen der Raumordnung muss bei der Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen individuell nachgewiesen werden, dass ein entsprechender Bedarf innerhalb der Gemeinde auch tatsächlich vorliegt. Dabei ist gemäß Plansatz 3.1.9 Satz 2 LEP 2002 zum einen der Vorrang der Innenentwicklung zu berücksichtigen, zum anderen ist der Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen gemäß Plansatz 3.1.5 LEP 2002 zu führen. Auf einen entsprechenden Bedarfsnachweis kann nur dann verzichtet werden, wenn die zu entwickelnde Fläche bereits als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann, oder wenn im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung durch einen Flächentausch zu Gunsten der geplanten Bebauung die Darstellung angepasst wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht gegeben, weshalb im Rahmen der 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung der Wohnbauflächenbedarf ermittelt und dargestellt worden ist. Auf das Verfahren zur 9. Flächennutzungsplanänderung und den Bedarfsnachweis wird verwiesen.

1.8 Planungsverfahren

Bereits im Jahr 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, jedoch mit einem abweichenden Geltungsbereich. Zu diesem Zeitpunkt war die Erschließung des Hauptbereichs noch im Bereich des Steiertenhofs vorgesehen. Aufgrund von neuen Erkenntnissen hat sich jedoch ergeben, dass eine Erschließung von Nordosten einfacher umzusetzen ist. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet in nördliche Richtung erweitert. Zudem wurde das Plangebiet nach Südosten hin verkleinert und damit an den aktuellen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Oberried angepasst. Aus diesem Grund wurde das Verfahren komplett neu eingeleitet und der Aufstellungsbeschluss aus 2019 aufgehoben.

Zum Zeitpunkt des erneuten Aufstellungsbeschlusses im Jahr 2022 sollte der Bebauungsplan zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, da alle Voraussetzungen hierfür erfüllt waren. Es sollte jedoch an einem zweistufigen Verfahren festgehalten werden. Der vorliegende Bebauungsplan sollte deshalb nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im zweistufigen Verfahren mit einer freiwilligen frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden. Dennoch mussten die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden, weshalb zur frühzeitigen Beteiligung ein Umweltbeitrag beigelegt wurde.

Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurden Bebauungsplanaufstellungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt, weshalb der Bebauungsplan nun im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden soll. Die freiwillige frühzeitige Beteiligung wird dabei als frühzeitige Beteiligung angerechnet, sodass eine weitere Offenlage durchzuführen ist. Zur

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 19

Offenlage wird auch eine formelle Umweltprüfung (Umweltbericht) mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgelegt. Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Dreisamtal größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, muss auch der Flächennutzungsplan für die betroffenen Flächen punktuell geändert werden (9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung).

Verfahrensablauf

04.07.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vörlinsbach-Steiertenhof“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt, die Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.
18.07.2022 bis 31.10.2022	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 14.07.2022 mit Frist bis 26.08.2022	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
21.10.2024	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Vörlinsbach-Steiertenhof“ und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau und Erschließung

Die ursprünglich geplanten Erschließungsvarianten (Stand: Aufstellungsbeschluss 2019) im Bereich des Steiertenhofs sowie über den Schwörerhofweg oder Bruckmattenweg werden aus verkehrsplanerischer Sicht kritisch gesehen, da die bestehenden Ansätze vergleichsweise schmale Straßenquerschnitte aufweisen. Aus diesem Grund wurde die Prüfung einer Erschließung von Nordosten her über das Flurstück Nr. 136 vorgenommen. Trotz der topographisch schwierigen Situation und der sich daraus ergebenden Steigung von bis zu 15,5 % auf einzelnen Straßenabschnitten wird diese Erschließungsvariante für umsetzbar befunden.

Zudem wurde in Anpassung an den aktuellen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Oberried das Plangebiet verkleinert. In Abweichung zur ursprünglichen Planung (ca. 3,7 ha) beschränkt sich das Plangebiet nun auf eine Fläche von ca. 1,28 ha. Der städtebauliche Entwurf ermöglicht perspektivisch eine Erweiterung des Siedlungsbereichs nach Südosten und kann somit flexibel auf Veränderungen des Wohnbauflächenbedarfs reagieren.

Im westlichen Bereich des Plangebiets wurde der Geltungsbereich so gefasst, dass auf den Antrag von Angrenzern (Vörlinsbachstraße Nr. 5a und 5b) reagiert werden kann: Diesen wurde die Möglichkeit eingeräumt, Flächen hinzuzukaufen, um Stellplätze flächensparend auf dem eigenen Grundstück anordnen zu können. Die Flächen befinden sich östlich angrenzend an das Flurstück 135/11 sowie östlich und nordöstlich des Flurstücks 135/9 und umfassen einen 5 m breiten Streifen, der aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

Die bestehende Zufahrt nördlich des Steiertenhofs wurde ebenfalls in den Geltungsbereich mitaufgenommen, wodurch der rechtskräftige Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ in diesem Bereich überlagert wird. Im Deckblatt zur Bebauungsplanänderung des bestehenden Bebauungsplans ist der Bereich als eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche dargestellt. Mit der Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich wird die verkehrliche Erschließung des Plangebiets geordnet. Negative Entwicklungen des Verkehrsaufkommens im Bereich des Siedlungsbestands können so ausgeschlossen werden.

Östlich des Flurstücks Nr. 135/3 wird der bestehende Bebauungsplan im Bereich einer unbebauten Fläche überlagert, die aktuell als Dorfgebiet (MD) festgesetzt ist. Mit der Aufnahme in den Geltungsbereich soll die Fläche als private Grünfläche festgesetzt werden. Im Zuge des Umlegungsverfahrens vor der Offenlage ist das Flurstück Nr. 135/15 (westlicher Teilbereich der privaten Grünfläche) entstanden, das vom Eigentümer des Flurstücks Nr. 135/3 für die Erweiterung des Hausgartens erworben wird.

Im Bereich nordöstlich des Steiertenhofs grenzt der Geltungsbereich an den bestehenden Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ an und setzt in diesem Bereich Teilflächen der Flurstücke Nr. 135 und Nr. 135/12 als Allgemeines Wohngebiet bzw. private Grünfläche fest. Damit wird u. a. der geplanten baulichen Erweiterung auf dem Flurstück Nr. 135/12 sowie daran angrenzend Rechnung getragen.

In den nachfolgenden Darstellungen sind das strukturelle Gesamtkonzept dargestellt, sowie der Gestaltungsplan, der als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans diente.



Strukturkonzept (Stand Januar 2022, FSP Stadtplanung): Gesamtkonzept für alle Bauabschnitte



Gestaltungsplan (Stand September 2024, FSP Stadtplanung)

Die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern orientiert sich an der lockeren Siedlungsstruktur der Umgebung. Im nördlichen Bereich bilden entlang der geplanten Zufahrt zwei Mehrfamilienhäuser den Auftakt in das Wohngebiet. Geprägt ist das Gelände insbesondere durch die topografische Situation, welche sich auf die Gestaltung der Grundstücke auswirkt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die in einem Wendehammer mündet. Durch die separate Erschließung wird der angrenzende Siedlungsbestand nicht zusätzlich verkehrlich belastet. Die bestehende Zufahrt nördlich des Steiertenhofs wird lediglich als Notzufahrt ausgebaut und dient weiterhin der Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe. Eine Durchfahrt zur geplanten Stichstraße kann für den Individualverkehr mithilfe eines Pollers verhindert werden. Entlang der Straße sollen Bereiche für Besucherstellplätze ausgewiesen werden. Für welche Straßenabschnitte die Parkerlaubnis gelten soll, wird erst nach Baufertigstellung der Straße festgelegt, weshalb der vorliegende Bebauungsplan hierzu noch keine Aussagen trifft.

2.2 Ver- und Entsorgung

Regenwasserrückhaltung:

Die Entwässerungsplanung sieht einen Regenrückhalteraum (Stauraumkanal) vor Einleitung in den Bestandskanal in der Talstraße vor. Der Drosselabfluss des Regenrückhalterums wurde auf 30 l/s bemessen. Bei der Dimensionierung des Regenrückhalterums wurden die gesamten öffentlichen Verkehrsflächen für den ersten und für die folgende Bauabschnitte berücksichtigt. Der Regenrückhalteraum ist für ein 5-jähriges Niederschlagsereignis dimensioniert. Bei einer Überschreitung des 5-jährigen Ereignisses wird das Niederschlagswasser über einen Notüberlauf abgeleitet und auf den nördlich des Baugebiets angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Flst. Nr. 136) zur Versickerung gebracht. Die beschriebene Versickerung findet bei entsprechenden Starkniederschlägen bereits statt.

Für die Privatgrundstücke ist die Entwässerung im Rahmen der jeweiligen Entwässerungsanträge mit Zisternen und Drosselabfluss von 0,3 l/s je angefangener 150 m² undurchlässiger Fläche nachzuweisen. Die Notüberläufe der Zisternen können an das bestehende Regenwasserkanalnetz angeschlossen werden.

Schmutz- und Regenwasserkanäle:

Der Schmutzwasserkanal wird straßenmittig in einer Tiefe von ca. 2,5 m verlegt. Zur Ausführung kommt ein PVC-Rohr mit Dimension DN 250. Private Hausanschlüsse sind an den Hauptkanal anzuschließen. Im Kreuzungsbereich der Vörlinsbachstraße schließt der neue Kanal an den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 250 an.

Der Regenwasserkanal wird parallel zum Schmutzwasserkanal in einer Tiefe von ca. 2 m als PVC-Rohr in Dimension DN 400 gebaut. Private Hausanschlussleitungen sind an den Hauptkanal anzuschließen. Unterhalb der Vörlinsbachstraße wird der Regenwasserkanal in den geplanten Regenrückhalteraum geführt.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung für das neue Baugebiet wird über einen Anschluss im Kreuzungsbereich Klosterweg / Vörlinsbachstraße sichergestellt. Die Leitungsführung folgt der Zufahrt entlang des Steiertenhofs ins Bebauungsgebiet. Am Ende dieser Zufahrt zweigt sich die Leitung in einen nordwestlichen und einen südöstlichen Strang auf. Hausanschlüsse werden an der Zuleitung in der Zufahrt oder an diese beiden Stränge angeschlossen. Die Verlegetiefe wird ca. 1,40 m betragen.

2.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Im Umkreis von 600 m zum Plangebiet befinden sich insgesamt vier Tierhaltungsbetriebe, die Bestandsschutz genießen. Zwei der Tierhaltungsbetriebe befinden sich südlich und zwei Betriebe westlich des Plangebiets.

Für die geplante Erweiterung der Grundschule (Flst. Nr. 12/2) in räumlicher Nähe zum Plangebiet liegt bereits ein Geruchsprognosegutachten (Prüflaboratorium iMA Richter & Röckle) vor, das drei der vier genannten Tierhaltungsbetriebe berücksichtigt und für die Beurteilung landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen in das Plangebiet herangezogen werden kann. Im Gutachten werden die beiden Betriebe westlich des Plangebiets sowie einer der beiden südlich liegenden Betriebe untersucht. Da sich der vierte, ebenfalls südlich befindliche Tierhaltungsbetrieb in noch größerer Entfernung zum Plangebiet befindet als die untersuchten Betriebe, sind für diesen vergleichbare Geruchsimmissionen in das Plangebiet anzunehmen.

Die Ausbreitung von (landwirtschaftlichen) Gerüchen wird wesentlich von der Windrichtung und der Windgeschwindigkeit bestimmt. Aus dem Geruchsprognosegutachten geht hervor, dass die Gemeinde Oberried im Bereich der Talsohle maßgeblich von der Leitwirkung des St. Wilhelmer Tals geprägt ist, das von Süd-Südwesten nach Nord-Nordosten verläuft. Infolgedessen herrschen im Kernort Oberried übergeordnete Südwestwinde vor. Aufgrund der topografischen Lage des Plangebiets und der abschirmenden Wirkung des bestehenden Wohngebiets nordöstlich der Vörlinsbachstraße können Konflikte wegen landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen in das Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und dem Ziel des Bebauungsplans, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, werden für den Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet wird in vier allgemeine Wohngebiete gegliedert, um die Vielzahl an unterschiedlichen Wohnbedarfen durch verschiedene Gebäudetypen abbilden zu können. Im WA1 sollen die Flächen für Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden. Im WA2 sollen Doppelhäuser untergebracht werden, während im WA3 ein Doppelhaus und eine Häusergruppe vorgesehen sind. Im WA4 können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Mit den jeweiligen Festsetzungen wird die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs sichergestellt.

Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da diese Ziel- und Quellverkehr generieren, der im Plangebiet zu Nutzungskonflikten führen kann. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen sind deshalb ausgeschlossen, um die Fläche der Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe, maximale Gebäudehöhe), die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die zulässige Zahl an Vollgeschossen als Höchstmaß.

Die zulässige überbaubare Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten wird gemäß dem Orientierungswert, der durch die Baunutzungsverordnung definiert wird, auf 0,4 festgesetzt. Damit ist eine flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewährleistet.

Zudem wurde in Anlehnung an die Zahl der Vollgeschosse eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 (WA1) bzw. 0,8 (WA2, WA3 und WA4) festgesetzt. Hierdurch werden an den Bestand angepasste Gebäudehöhen und eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Im WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Diese Regelung trägt der beabsichtigten höheren baulichen Dichte am Quartierseingang im Sinne einer „Adressbildung“ Rechnung und ermöglicht eine effiziente Nutzung der Grundstücksfläche. So wird gewährleistet, dass die für die geplanten Mehrfamilienhäuser notwendige Anzahl an KfZ-Stellplätzen und überdachten Fahrradstellplätzen, sowie die Abstellflächen für Müllbehälter und Zufahrten effizient auf dem Grundstück angeordnet werden können. Darüber hinaus wird dem Bauherrn mit der Überschreitungsmöglichkeit Spielraum in der Freiflächengestaltung, insbesondere bei der Planung der privaten Außenbereiche (Terrassen) eingeräumt. Gleichzeitig wird mit der Regelung sichergestellt, dass wenigstens 20 % der Grundstücksflächen im WA1 unversiegelt bleiben und begrünt werden. In Kombination mit den südlich am WA1 angrenzenden privaten Grünflächen kann so eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücke gewährleistet werden.

Im WA3 wird für Hausgruppenmittelhäuser eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl zugelassen. Damit wird die spezifische bauliche Situation der Mittelhäuser berücksichtigt. Da die Grundstücke der Mittelhäuser in der Regel kleiner sind als die der Hausgruppenendhäuser, kann für eine effiziente Grundstücksnutzung in diesen Bereichen eine dichtere Bebauung erforderlich werden.

3.3 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Um angesichts der großen Höhenunterschiede im Plangebiet eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung der Grundstücke und gleichzeitig ein harmonisches Einfügen in das Ortsbild zu ermöglichen, wurden in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 zwei Vollgeschosse zugelassen. Im WA1 ist eine höhere bauliche Dichte erwünscht, weshalb bis zu drei Vollgeschosse zulässig sind. Durch die Festsetzungen zu den zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bezogen auf die festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen, können dem Gebiet nicht zuträgliche Gebäudehöhen vermieden werden. In Bereichen, in denen die Entwässerungsplanung es erfordert, wurde zusätzlich eine minimale Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. So kann ausgeschlossen werden, dass bei Niederschlagsereignissen über die Straße abfließendes Hangwasser in die Gebäude eindringt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht höher als 3,5 m gebaut werden, um nicht zu dominant in Erscheinung zu treten. Als unterer Bezugspunkt der Festsetzung gilt jeweils die auf dem zugehörigen Grundstück zulässige maximale Erdgeschossfußbodenhöhe. Sofern dies aufgrund der Topografie nicht möglich ist oder keine Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugspunkt zugeordnet werden kann, wurde eine absolute, maximale Gebäudehöhe (GH) im Planeintrag festgelegt.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Die gewachsene Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch eine lockere Bebauung. Die offene Bauweise mit Einzelhäusern überwiegt deutlich. Sie gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und Abstände zu den Grundstücksgrenzen. Um ein harmonisches städtebauliches Ortsbild zu gewährleisten, wird für die Allgemeinen Wohngebiete daher eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, sowie einer Hausgruppe festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die vorgesehene, an die Topografie angepasste Bebauung, soll durch die gewählten Baufenster ermöglicht werden. Diese bieten gleichzeitig einen gewissen Spielraum, um den zukünftigen Bauherren individuelle bauliche Lösungen zu ermöglichen. Die Baufenster orientieren sich an der geplanten Straßenführung sowie der topografischen Situation und sollen Konflikte in Folge von Abgrabungen (bspw. Entwässerung, Verschattung) zwischen den Grundstücken reduzieren.

In den allgemeinen Wohngebieten soll durch die Festsetzung der Firstrichtung sichergestellt werden, dass die Gebäude trauf- oder giebelständig zur Straße angeordnet sind, um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen. Diese Ausrichtungsform der Gebäude lehnt sich an die Gestaltung der Umgebungsbebauung sowie die topografische Situation an.

3.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Steuerung der Dichte des Baugebiets wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen geregelt. Damit soll eine zu hohe Dichte verhindert werden, die sich insbesondere auf den erforderlichen Stellplatzbedarf und die Verkehrserzeugung auswirkt. In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 ist daher je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig. Damit sind in WA2, WA3 und WA4 bis zu zwei Wohneinheiten je Grundstück zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hausgruppenmittelhäuser in WA3, in denen aufgrund der geringeren Grundstücksfläche nur jeweils eine Wohneinheit realisiert werden kann. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und auch im Hinblick auf die große Nachfrage nach Wohnraum ist im allgemeinen Wohngebiet WA1 je angefangenen 130 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Im WA1 werden somit im nördlichen Gebäude bis zu sieben Wohneinheiten und im südlichen Gebäude bis zu neun Wohneinheiten ermöglicht.

3.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Garagen, Carports, offene Kfz-Stellplätze sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den dafür vorgesehenen Zonen zulässig. Sie sollen auf diese Bereiche begrenzt werden, um nicht gegenüber den Hauptgebäuden, insbesondere talseitig, zu dominant in Erscheinung zu treten. Der Anordnung der Zonen für Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen liegt zugrunde, dass entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Carports oder offene Stellplätze errichtet werden können. Garagen und sonstige Nebenanlagen sind unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht vorgesehen, um eine „geschlossene“ Wirkung auf den Straßenraum zu vermeiden. Sofern die Grundstücksgrößen und -zuschnitte, sowie die Topografie es zulassen, sind in den von der Straße aus gesehen rückwärtigen Grundstücksbereichen Zonen u. a. für Garagen und sonstige Nebenanlagen vorgesehen. Im WA2 sind angrenzend an die Fläche „F2“ auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen keine Garagen und sonstigen hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen zulässig, um negative Auswirkungen auf das Offenlandbiotop zu vermeiden.

Um eine effiziente und flexible Grundstücksorganisation zu ermöglichen, sind offene Fahrrad-Stellplätze im gesamten Baugebiet zulässig.

3.7 Verkehrsflächen

Die Grundlage für die Festsetzung der öffentlicher Straßenverkehrsfläche bildet die Erschließungsplanung des Fachbüros Raupach & Stangwald Ingenieure GmbH aus Schallstadt-Mengen. Hierdurch kann eine umsetzbare und funktionierende Erschließung des Plangebiets sichergestellt werden. Der parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlaufende Fußweg soll einen möglichst direkten Verbindungsweg beispielsweise zur nächstliegenden Bushaltestelle garantieren.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“ dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke sowie als Rettungsgasse für Einsatzfahrzeuge.

Um die Zugänglichkeit zum Wohngebäude Vörlinsbachstraße Nr. 1a zu gewährleisten, wird eine private Wegefläche festgesetzt.

Die Grundstückszufahrten im Bereich des WA1 sollen gebündelt und auf Höhe der Gebäudeeingänge platziert werden. Zum Schutz von Grünflächen, von Platzflächen sowie von Eckbereichen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Auch entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“ wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt, um zu gewährleisten, dass die Grundstückszufahrten in Richtung Nordosten über die Planstraße erfolgen.

3.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Für die Stromversorgung des Plangebiets wird neben dem Ausbau des Leitungsnetzes die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Die mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gekennzeichnete Versorgungsfläche nördlich der geplanten Erschließungsstraße dient der Unterbringung einer freistehenden Trafostation mit einer Grundfläche von ca. 6 x 5,5 m.

3.9 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Quartiersplatz“ und „Verkehrsrün“ dienen der Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets, sowie der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der Grünfläche als Treffpunkt dienen (z.B. Sitzplätze, Spielgeräte). Die öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebiets dient dem Schutz des angrenzenden Biotops und der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, sowie als Leitstruktur für Fledermäuse. Auf die Festsetzungen zu den Flächen „F1“ und „F2“ in Kapitel 3.12 wird verwiesen.

Die privaten Grünflächen dienen der Durchgrünung des Plangebiets und der Reduzierung des Versiegelungsgrads.

3.10 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Im Bereich von Ein- und Zufahrten zu einzelnen Grundstücken müssen bauliche Vorkehrungen getroffen werden, um Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen schadlos ableiten zu können. Für die betroffenen Abschnitte wird festgesetzt, dass mittels Geländemodellierung ein Gefälle vom Baugrundstück in Richtung Verkehrsfläche hergestellt wird. Zudem wird sichergestellt, dass entlang der Grenze zwischen WA2 und der

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“ abschnittsweise ein Hochbord (Anschlag 12 cm) errichtet wird. Für die beiden östlichen Doppelhaus-Grundstücke im WA2 wird festgesetzt, dass entlang der östlichen Grenze des Plangebiets eine Mauer mit mindestens 40 cm Höhe über Geländeoberkante zu errichten ist. Als Bezugspunkt der Mindesthöhe gilt die Oberkante des anstehenden Geländes unmittelbar südöstlich der Grundstücksgrenze. Ziel dieser Festsetzung ist es, dass Oberflächenwasser, das von den hangaufwärts angrenzenden Flächen zufließt, in nordöstliche Richtung auf die Biotopfläche abgeleitet werden kann.

Diese Regelungen dienen dem geordneten Abfluss von Oberflächenwasser und der Vermeidung oder Verringerung von Wasserschäden infolge von Starkregen. Sofern im Bauantrag nachgewiesen wird, dass bei Starkregenereignissen ein schadloses Ableiten von Niederschlagswasser auch auf andere Art sichergestellt werden kann, kann von diesen Regelungen ausnahmsweise abgewichen werden.

3.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung an das Plangebiet angrenzender Flurstücke sind die Flächen „R1“ und „R4“ mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der jeweiligen Flurstückseigentümer zu belasten. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers zu belastende Fläche „R2“ dient der Errichtung und Unterhaltung des vorgesehenen Regenwasserrückhalteriums. Die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Oberried zu belastende Fläche „R3“ dient der Pflege der vorgesehenen Heckenpflanzung.

3.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/ oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine negative Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit von Fledermäusen und der Nutzung einer Leitstruktur entlang des nördlichen Gebietsrands durch lichtscheue Arten (z.B. Großes Mausohr) sind Beeinträchtigungen der Habitatnutzung der Tiere durch künstliches Licht während der Dämmerung und Nacht zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die notwendige Nutzungszeit der Beleuchtung kann z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder begrenzt werden.

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „F1“ ist eine dichte Baum-Strauch-Hecke aus gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen mit begleitenden Krautsäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese dient dem Ausgleich der in Anspruch genommenen Flächen des Offenlandbiotops „Feldgehölze & Hohlwege E Oberried“ und gleichzeitig als Eingrünung des Plangebiets entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Es soll eine geschlossene Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern mit dichter Struktur geschaffen werden. Die dauerhafte Höhe soll mindestens 3 m erreichen. Ein Aufwachsen der Gehölze über die geforderte Mindesthöhe schränkt die Wirksamkeit der Leitstruktur nicht ein. Für den Teilbereich der „F1“-Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist (Fläche „R2“) sind keine Gehölze, sondern eine Hochstaudenflur mit Krautsaum zu pflanzen. Damit kann die Zugänglichkeit des Regenrückhaltebeckens sichergestellt und der geplante Leitungsverlauf ermöglicht werden.

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „F2“ ist ein artenreicher Krautsaum zu entwickeln. Die Fläche dient dem Schutz des bestehenden Offenlandbiotops

„Feldgehölze & Hohlwege E Oberried“ sowie als Leitstruktur für Fledermäuse. Auf der Fläche „F3“ ist ebenfalls als Fortführung der Fledermaus-Leitstruktur eine Strauch-Hecke mit begleitenden Krautsäumen herzustellen.

3.13 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern kann das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Dies führt außerdem zu einer gewissen mikroklimatisch wirksamen Kühlung des Plangebiets. Zudem kann durch die extensive Begrünung ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden und die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „F4“ dient der Eingrünung des Plangebiets sowie der Fortführung der Fledermaus-Leitstruktur. Hierfür ist eine dichte Schnitthecke anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücke dienen insbesondere der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des Plangebiets. Die Maßnahme wirkt sich außerdem positiv auf das Lokalklima aus. Der Erhalt bestehender Bäume wird unterstützt, indem diese auf die Festsetzung angerechnet werden können. Außerdem wird durch die Maßnahmen eine Mindestbegrünung des Plangebiets gewährleistet, die Belange von Natur und Umwelt im Rahmen der Neubebauung berücksichtigt und eine nachhaltige Entwicklung gefördert. Die Maßnahmen zur Anpflanzung dienen zudem der Kalt- und Frischluftproduktion sowie als Schattenspender für Anwohner. Es sind die Pflanzlisten im Anhang der Bauungsvorschriften zu beachten.

Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ jeweils ein Standort für die Pflanzung eines Baums festgesetzt. Die Maßnahme wirkt sich positiv auf das Ortsbild, die Erholungsfunktion und Lokalklima aus und kann Lebensraum für Tiere und Pflanzen schaffen.

3.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers / Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung sind Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Stützmauern auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden, sofern sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

In den allgemeinen Wohngebieten sind in Anlehnung an die benachbarte Bebauung Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45° und einem Dachüberstand an Giebel- und Traufseiten von mindestens 30 cm zugelassen. Dadurch wird eine ausreichende Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ermöglicht und der städtebaulichen Variabilität der Umgebungsbebauung Rechnung getragen.

Die Festlegung wird auf die Hauptgebäude beschränkt, damit für die Bauherren bei der Gestaltung von Wintergärten oder Dächern untergeordneter Anbauten ausreichend Spielraum bleibt. Bei Garagen und Carports sind die Dächer entweder in das Gebäude einzubeziehen, oder als extensiv begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis

zu einer maximalen Neigung von 15° auszugestalten. Die Dachbegrünung leistet einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und somit auch zum Hochwasserschutz. Gleichzeitig werden durch die Verdunstung und den damit verbundenen kühlenden Effekt auch eine Verbesserung des Mikroklimas sowie eine Reduzierung der Hitzebelastung erzielt. Die Dachbegrünung hat darüber hinaus auch einen positiven ökologischen sowie gestalterischen Effekt. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist möglich.

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

Um das Einfügen der Gebäude in die Bestandsbebauung zu gewährleisten und um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden nur rote, braune, graue bis schwarze Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Wellfaserzement und Dachpappe sowie glänzende oder reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden, da sie als ortsuntypisch gelten. Anlagen der solaren Energiegewinnung sind auf allen Dächern und nur in blendfreier Ausführung zulässig.

4.2 Sichtbare Wandhöhe

Um den Charakter der beabsichtigten Bebauung sicherzustellen, wurden neben Höhenfestsetzungen und Regelungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zur sichtbaren Wandhöhe getroffen. Wie auch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung trägt die Begrenzung der sichtbaren Wandhöhe dazu bei, dass Hauptgebäude in exponierter Hanglage nicht zu dominant in Erscheinung treten und sich so in das Orts- und Landschaftsbild integrieren können.

Das Giebeldreieck bleibt bei der Bemessung der Wandhöhe unberücksichtigt, damit gleichermaßen trauf- und giebelständige Gebäude errichtet werden können. Die angegebene sichtbare Wandhöhe ist als Maximalwert an jedem beliebigen Punkt des Gebäudes einzuhalten.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds und wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus. Die Entstehung von Schottergärten soll verhindert werden.

Die Festsetzungen zu Müllstandorten und Lagerplätzen dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes sowie dem Schutz des Ortsbildes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen. Das Maß der baulichen Erscheinung der Anlagen zur Abschirmung sowie die Lage auf den jeweiligen Grundstücken wird über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Zur Gestaltung des Straßenraums, zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen – max. 0,8 m bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche – aufgenommen. Hierdurch soll ein größtmögliches Maß an Sichtbeziehungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild entlang der Straßen ermöglicht werden.

Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche bei Hecken und Heckenhinterpflanzung von 0,5 m einzuhalten.

Einfriedungen sind nur als Heckenstrukturen, Holzzäune und Maschendraht sowie Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. So soll eine an das Ortsbild angepasste Gestaltung des Plangebiets gewährleistet werden. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material ausgeschlossen.

Stützmauern sind entweder in Naturstein und Trockenbauweise auszuführen oder ganzflächig zu begrünen, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Außerdem kann sich dies auch in ökologischer Hinsicht positiv auf das Plangebiet auswirken.

4.5 Außenantennen / Freileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

Freileitungen sind aufgrund der Wirkung auf das Ortsbild im Plangebiet nicht zulässig und somit unterirdisch zu verlegen.

4.6 Stellplatzverpflichtung

Da sich das Plangebiet in topographisch schwieriger Lage befindet und sich an Familien bzw. Mehrpersonenhaushalte richtet, ist in den Wohngebieten WA2 – WA4 mit einem erhöhten Motorisierungsgrad zu rechnen. Um diesem Rechnung zu tragen, soll durch die Verpflichtung von 1,5 nachzuweisenden Stellplätzen je Wohneinheit ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden. Aufgrund der höheren Dichte im Wohngebiet WA1 sowie dessen Lage am Hangfuß, wird für den Bereich WA1 ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Weitere Besucherstellplätze sind auf dem Grundstück dennoch vorgesehen.

4.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Wechsel aus Hanglehm und Hangschutt) und der starken Hangneigung (rund 15 %) im Plangebiet wird von einer dezentralen Versickerung auf privaten Grundstücken abgesehen. Auf der Grundlage der geotechnischen Untersuchung und des Entwässerungskonzepts sind Retentionszisternen mit Notüberläufen vorgesehen, die sich selbstständig über einen Drosselabfluss in das öffentliche Kanalnetz leeren.

5 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro faktorgruen aus Freiburg eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplanes sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird die Umweltprüfung durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen umweltrelevanten Maßnahmen wurden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplanes integriert.

BEGRÜNDUNG

Seite 19 von 19

6 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Gemeinde Oberried bzw. der badenovaKONZEPT GmbH als Erschließungsträgerin getragen und sind im Haushalt der Gemeinde vorgesehen. Eine Refinanzierung wird durch die Grundstücksverkäufe erfolgen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeine Wohngebiete	ca. 7.924 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.445 m ²
Straße	ca. 1.618 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“	ca. 482 m ²
Gehweg	ca. 345 m ²
Private Verkehrsflächen	ca. 41 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.307 m ²
Öffentliche Grünfläche „Quartiersplatz“	ca. 248 m ²
Öffentliche Grünfläche „F1“ + „F2“	ca. 1.038 m ²
Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“	ca. 21 m ²
Private Grünflächen	ca. 1.077 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 40 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 12.834 m²

Oberried, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Klaus Vosberg
Bürgermeister

Planverfasser