

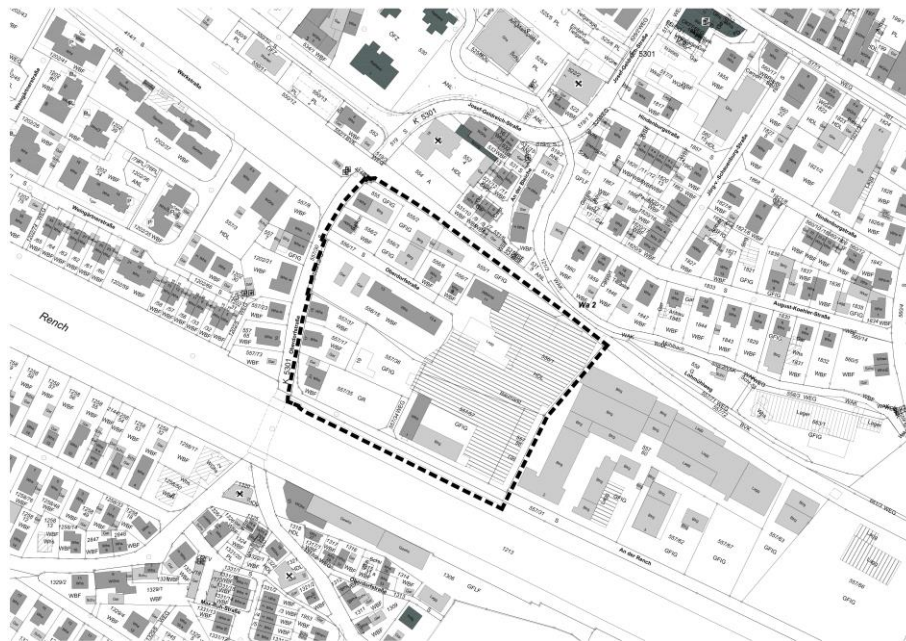


# 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Satzung  
Planzeichnung  
Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Begründung  
weitere Beifügungen

Stand: 26.02.2018  
Offenlage  
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

# **SATZUNGEN**

## **der Stadt Oberkirch über**

- a) die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch hat am \_\_\_\_\_

- a) die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“ werden die bestehenden Bebauungspläne „Neumatt“ mit Satzungsbeschluss vom 30.05.1988, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 10.10.1988, und „Josef-Geldreich-Straße“ in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 19.11.2010 jeweils in einem Teilbereich überlagert.

## § 2

### Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
  - a) dem zeichnerischem Teil (M 1:500) vom \_\_\_\_\_
  - b) dem textlichem Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – vom \_\_\_\_\_
  
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
  - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil (M 1:500) vom \_\_\_\_\_
  - b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom \_\_\_\_\_
  
3. Beigefügt sind:
  - a) gemeinsame Begründung vom \_\_\_\_\_
  - b) Geotechnisches Gutachten vom 09.09.2015
  - c) Schalltechnische Untersuchung Projekt 1454/4 vom 15.07.2016
  - d) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Eidechsen vom 26.02.2018

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 4

### Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“ und die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.  
Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“ werden die bestehenden Bebauungspläne „Neumatt“ mit Satzungsbeschluss vom 30.05.1988, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 10.10.1988 und „Josef-Geldreich-Straße“ in der Fassung der 1. Änderung in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 19.11.2010, jeweils in einem Teilbereich überlagert.

Oberkirch, den \_\_\_\_\_

Matthias Braun, Oberbürgermeister

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:**

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4. und 5. BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

**Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der**

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO),
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

**1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

1.2.1.1 Die maximale Trauf- und Gebäudehöhe ergibt sich jeweils aus den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.

1.2.1.2 Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).

1.2.1.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf durch technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 1,0 m überschritten werden. Die Anlagen müssen von der äußeren Dachkante mindestens 2,0 m zurückversetzt sein.

1.2.1.4 Die maximale Höhe von Garagen und Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA5 und WA6 beträgt 1,5 m. Die maximale Höhe von Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA7, WA8 und WA9 beträgt 1,5 m.

1.2.1.5 Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Fahrbahn, wenn kein Gehweg vorhanden) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante, bzw. bei Flachdächern die oberste Begrenzung der Dachbrüstung / Dachaufkantung.

**1.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte zulässige Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA5, WA6, WA7, WA8 und WA9 durch die Grundflächen von

- Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

**1.3 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

1.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA5, WA6, WA7, WA8 und WA9 darf die EFH (= Oberkante Rohdecke EG) bei max. 193,0 m ü. NN liegen.

**1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 1.4.1 Die Bauweise ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.4.2 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.5.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile oder Vorbauten (z.B. Gesimse, Überdachungen, Wände, Erker, Tür- und Fenstervorbauten) sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,0 m über die Baugrenze hinausragen.
- 1.5.3 Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachvorsprünge sind bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig.
- 1.5.4 Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone einschließlich ihrer Überdachungen sind jeweils bis zu einer Breite von max. 5,0 m und bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m zulässig.

**1.6 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- 1.6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind Kfz-Stellplätze, Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Senkrecht von der zugehörigen öffentlichen Verkehrsanlage aus angefahrne Garagen und Carports müssen zur öffentlichen Straße bzw. Gehweg (wenn vorhanden) - senkrecht vor der Einfahrt gemessen - einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- 1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Garagen nicht zulässig. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind im WA4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen mit Kennzeichnung „ST“ und „ST/CP“ zulässig. Oberirdische überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) sind im WA4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen mit Kennzeichnung „ST/CP“ zulässig.
- 1.6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA5 und WA6 sind Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „Ga/TG“ zulässig. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind in den WA2, WA5 und WA6 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der Fläche mit Kennzeichnung „ST“ zulässig.
- 1.6.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA7, WA8 und WA9 sind Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „GGa/Ga/TG“ zulässig.
- 1.6.5 Zu-/Abfahrten von Garagen, Gemeinschaftsgaragen bzw. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „Ga/TG“ bzw. „GGa/Ga/TG“ zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

1.6.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA7, WA8 und WA9 sind oberirdische Kfz-Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „ST/CP“ und „ST“ zulässig. Oberirdische überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) sind in den WA7, WA8 und WA9 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen mit Kennzeichnung „ST/CP“ zulässig.

1.6.7 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

### **1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14, 23 (5) BauNVO)**

1.7.1 Für Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO gilt die gesetzliche Regelung gem. § 23 (5) BauNVO.

1.7.2 Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO (die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen) sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

1.8.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art freizuhalten.

### **1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)**

1.9.1 Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 10 cm ist zulässig.

### **1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

1.10.1 Im WA2, WA5, WA6, WA7, WA8 und WA9 sind Kellergeschosse, Carports, Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, extensiv zu begrünen. Substrathöhe mind. 15 cm.

1.10.2 Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sowie Zufahrten sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

1.10.3 Der Einsatz von Blei, Zink oder Kupfer zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn das Material beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt ist.

1.10.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).



1.10.5 In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind unterirdische Geschosse, Kellergeschosse bzw. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante mit einer geeigneten Abdichtung gegen drückendes Wasser als sog. „Wasserdichte Wanne“ auszuführen. Wenn auf andere Art und Weise sichergestellt ist, dass die bauliche Anlage vor Grundwasser geschützt ist, kann eine Ausnahme zugelassen werden.

Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

1.10.6 Maßnahmen Artenschutz

1.10.6.1 Der von Reptilien besiedelten Geländestreifen entlang der Bahnlinie im Norden des Plangebietes (s. Abbildung unten) ist ca. 30 m westlich des Bahnübergangs in Richtung Osten über die Wintermonate spätestens bis Ende Februar für die Mauereidechse (Aktivitätsbeginn) unattraktiv zu gestalten. Dieser Bereich entspricht der in der Abbildung: Lage der Maßnahmenfläche für Mauereidechsen dunkelblau gekennzeichneten Maßnahmenfläche. Zu diesem Zweck sind jegliche Versteckmöglichkeiten in Form von Gehölz-, Reisighaufen oder Steine inklusive Gestrüpp- und Gehölzstrukturen, wie Brombeere, zu entfernen. Dies gilt insbesondere für die Fläche, auf der eine Vergrämung mit Folien stattfinden soll. Dagegen sind in diesem Geländestreifen bestehende Steinansammlungen wie auch andere mögliche Überwinterungsplätze sowie weitere potentielle Überwinterungsmöglichkeiten zunächst zu belassen. Diese Steinansammlungen und andere mögliche Überwinterungsplätze sowie weitere potentielle Überwinterungsmöglichkeiten sind erst zu Beginn der Aktivitätsperiode der Mauereidechse (zwischen Ende Februar und Mitte März) zu beseitigen.

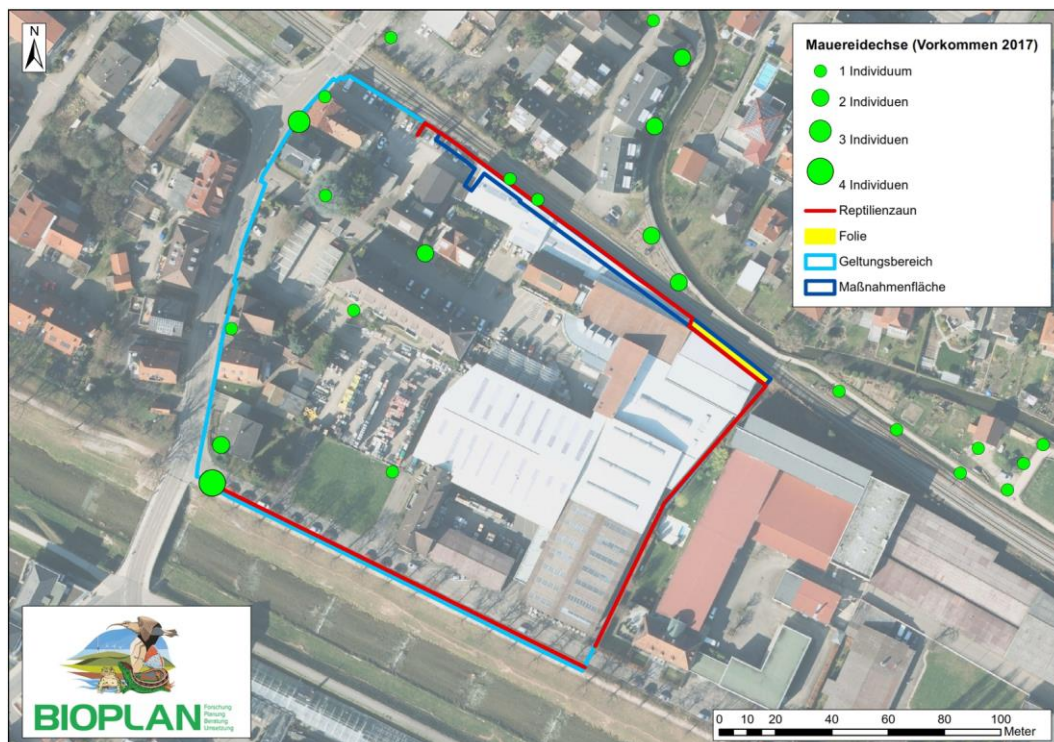


Abbildung: Lage der Maßnahmenfläche für Mauereidechse, ohne Maßstab

Zu dem vorgenannten Beginn der Aktivitätsphase ist in dem in der Abbildung gelb eingezeichneten Bereich entlang der Bahnlinie von der Grenze der Gebäude bis zur



Grundstücksgrenze zur Bahn eine weiße Folie auszulegen. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Eidechsen am Rand der Folie herauskommen können. Die Folie muss mindestens so lange auf der Fläche ausgelegt bleiben, bis die Maßnahmenfläche M1 angelegt wird. Die Größe der Folie beträgt ca. 100 m<sup>2</sup>; die genaue Abmessung und Lage der Folie ist mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung (siehe hierzu auch Ziffer 1.10.6.10) abzustimmen.

- 1.10.6.2 Mit den Abrissarbeiten der Gebäude, die direkt an die Bahnlinie grenzen, darf - je nach Witterung - erst ab Anfang März begonnen werden. Dabei sind in der ersten Phase der Abbrucharbeiten die Trapezblechverkleidungen bzw. die Industrieverglasung bis auf das Fundament zu entfernen. Das Fundament der Wände entlang der Bahnlinie muss jedoch in der ersten Phase der Abbrucharbeiten verbleiben.

In der zweiten Phase der Abbrucharbeiten sind unmittelbar nach erfolgtem Abbruch der in der ersten Phase zu beseitigenden Gebäudeteile die Fundamente zu entfernen. Die Fundamente sind schonend und vorsichtig von Seiten des Geltungsbereiches aus zu entfernen. Die Abbrucharbeiten der Phasen 1 und 2 dürfen nur im März und April sowie im August und September durchgeführt werden.

- 1.10.6.3 Unmittelbar im Anschluss an die Entfernung des Fundaments ist sofort, d.h. noch am selben Tag ein mobiler Reptilienzaun an der Stelle der bisherigen Fundamente zu errichten. Der Reptilienzaun ist in das Erdreich einzugraben und muss eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen. Der Zaun sowie die Befestigungspfosten müssen eine glatte Oberfläche besitzen. Der Verlauf des Reptilienzauns ist entsprechend der Abbildung weitere 50 m entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches fortzuführen.

- 1.10.6.4 Nach der Errichtung des Reptilienzauns an der Stelle der bisherigen Fundamente sind die Ersatzlebensräume für die Mauereidechse auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche M1 anzulegen. Hierfür müssen die Teilhabitate Tagesverstecke, Winterverstecke, Sonnenplätze, Eiablageplätze sowie Nahrungshabitat hergerichtet werden. Auf der Fläche M1 sind sechs Steinriegel und Tagesverstecke in Form von kleinen Steinhäufen oder Totholz anzulegen. Die Steinriegel müssen südexponiert und nierenförmig angelegt werden und eine Länge von mindestens zehn Metern und eine Breite von mindestens zwei Metern aufweisen. Das Erdreich ist mindestens einen Meter tief auszukoffern (Winterquartier). Die Steinschüttung selbst muss einen Meter höher als das Bodenprofil sein. Zur Befüllung der Grube sind Steine mit einer Kantenlänge von ca. 20 bis 30 cm zu verwenden. Die oben aufgeschichteten Steine können kleiner (ca. 10 bis 20 cm) ausfallen. Auf die Steinschüttung ist kleinräumig nährstoffarmes Substrat auszubringen.

Es ist auf einen guten Wasserabfluss zu achten. Die Nordseite der Steinriegel kann mit der ausgekofferten Erde hinterfüllt werden.

Pro Steinriegel sind südlich zwei bis drei kleine Sandlinsen anzulegen. Diese müssen eine Tiefe von 70 cm und eine Fläche von 1 bis 2 m<sup>2</sup> aufweisen. Um die Steinriegel ist die übrige Fläche als Nahrungshabitat zu erhalten. Nördlich der Steinriegel sowie verteilt über die Fläche M1 sind einzelne Sträucher, z.B. Hundsrose, Weißdorn oder Schwarzdorn, zu pflanzen. Es sind insgesamt 18 Sträucher an den Steinriegeln und über den Rest der Fläche M1 weitere zehn Sträucher anzupflanzen. Die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen auf der Fläche M1 ist durch eine naturschutzfachliche Baubegleitung (siehe hierzu auch Ziffer 1.10.6.10) zu überwachen und zu dokumentieren.

- 1.10.6.5 Nach Durchführung dieser Maßnahmen auf der Fläche M1 ist der an der Stelle der bisherigen Fundamente errichtete Reptilienzaun auf die Südgrenze der festgesetzten Fläche M1 zu versetzen. Dann kann die Folie entfernt werden, damit die Mauer-

eidechsen die hergerichtete Maßnahmenfläche M1 besiedeln können. Die Besiedelung und die Entwicklung der örtlichen Population ist im Rahmen eines Monitorings nachzuweisen. Der Reptilienzaun ist an der Südgrenze der Fläche M1 bis zur vollständigen Herstellung der geplanten Gebäude, Fußwege und / oder Parkplatzflächen zu belassen. Der Rückbau des Reptilienzauns ist erst nach Freigabe des Rückbaus durch die naturschutzfachliche Baubegleitung zulässig.

1.10.6.6 Nach der Verlegung des Reptilienzauns an die Südgrenze der Fläche M1 ist dort ferner südlich angrenzend ein ca. 2 m hoher Bauzaun zu errichten, der über die gesamte Bauzeit zu belassen ist, um vor Beeinträchtigungen der Fläche M1 wie ein Befahren der Flächen, Materialablagerungen usw. zu schützen.

1.10.6.7 Im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf der nördlichen Seite des Renchdeiches am Fuß des Deiches auf der gesamten Länge des Geltungsbereiches ein Reptilienzaun aufzustellen. Dieser Reptilienzaun darf erst nach vollständiger Herstellung der geplanten Gebäude, Fußwege und Parkplatzflächen wieder entfernt werden. Zusätzliche Voraussetzung für den Rückbau ist die Freigabe durch die naturschutzfachliche Baubegleitung.

1.10.6.8 Die Errichtung der Gebäude in den Baugebieten WA7, WA8 und WA9 ist erst nach Verlegung des Reptilienzauns bzw. Stellung des Bauzauns südlich der Maßnahmenfläche M1 (siehe hierzu Festsetzung Ziffer 1.10.6.6) und des Reptilienzauns im südlichen Geltungsbereich nördlich des Renchdeichs (siehe hierzu Festsetzung Ziffer 1.10.6.7) zulässig.

1.10.6.9 Aufgrund des möglichen Auftretens der Mauereidechse im gesamten Geltungsbereich ist während der Bauphase regelmäßig und zusätzlich vor jedem neuen Bauabschnitt eine Überprüfung von möglichem Vorkommen dieser Art vorzunehmen. Sollten dabei Individuen dieser Art nachgewiesen werden, sind diese zu fangen und in die neu angelegten Lebensräume auf der Fläche M1 umzusiedeln, um ein Einwandern von Individuen in den Bereich der Bautätigkeiten zu verhindern.

Um einen maximalen Abfangerfolg zu erreichen, muss eine Maßnahmenkombination aus Hand-, Schlingen- und Kescherfang angewandt werden. Zusätzlich müssen Lebendfallen ausgebracht werden. Um den Fangerfolg zu erhöhen, sind Reptilienbretter auszubringen. Außerdem ist in den betreffenden Bereichen kurzfristig ein mobiler Reptilienzaun zu errichten, wenn die naturschutzfachliche Baubegleitung dies für erforderlich hält.

1.10.6.10 Die fachgerechte Durchführung und Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen: continuous ecological functionality-measures – Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) ist durch eine naturschutzfachliche Begleitung zu überwachen. Hierzu sind die landschaftspflegerischen Maßnahmen während der Herstellungs- bzw. Bauphase durch eine naturschutzfachliche Baubegleitung anzuleiten und zu beaufsichtigen. Der ökologische Baubegleiter hat festzustellen bzw. dafür zu sorgen, dass die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen vollständig, richtig und entsprechend den festgelegten Fristen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind jeweils zu dokumentieren und die zuständige Naturschutzbehörde regelmäßig zu informieren.

#### Hinweise:

In dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag ist zu regeln, dass sich an die Bauphase ein mehrjähriges Monitoring anschließt. Es umfasst eine Gesamtkontrolle der Eidechsenhabitate mit Populationsabschätzung

in den Jahren 1, 3 und 5 nach Fertigstellung der anzulegenden Ersatzhabitate auf der Fläche M1. Das Monitoring in den Jahren 1, 3 und 5 nach Fertigstellung der anzulegenden Ersatzhabitate auf der Fläche M1 ist jeweils durch mindestens fünf Zählungen der bestehenden Population entlang der Bahnlinie sowie in der festgesetzten Maßnahmenfläche M1 bei entsprechenden geeigneten Jahres- und Tageszeiten durchzuführen. Dabei ist anhand der Gesamtanzahl der nachgewiesenen Eidechsen sowie der Nachweisdichte abzuschätzen, wie sich die bekannten Populationszahlen im Bereich der Bahnlinie und im Bereich der neu anzulegenden Ersatzhabitate auf der Fläche M1 entwickeln.

Falls sich im Rahmen der naturschutzfachlichen Baubegleitung oder des Monitoring keine oder eine mangelhafte Funktionserfüllung der anzulegenden Ersatzhabitate nachweisen lässt, ist in dem städtebaulichen Vertrag festzulegen, dass ein ergänzendes Risikomanagement einzuleiten ist.

Falls ein ergänzendes Risikomanagement notwendig wird, ist die Gesamthabitatstruktur zu verbessern. Dabei sind ausgehend vom Populationszentrum entlang der Bahnlinie verbesserte Ausbreitungsmöglichkeiten durch Verbindungskorridore oder Trittsteinbiotope zu schaffen. Die bestehenden Randzonen nordöstlich des Plangebiets bieten für entsprechende Habitataufwertungen ausreichend Platz.

#### **1.11 Fläche für Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

- 1.11.1 Die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen für Leitungsrechte (LR1) sind von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

#### **1.12 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)**

- 1.12.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche im WA7 ist ein Gemeinschaftsspielplatz mit einer Fläche von mind. 300 m<sup>2</sup> anzulegen. Dieser ersetzt den nach § 9 Abs. 2 LBO anzulegenden Kinderspielplatz. Der Spielplatz ist mit Geräten für Kinder bis zu sechs Jahren auszugestalten. Die festgesetzte Fläche für den Gemeinschaftsspielplatz ist den Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA7 und WA8 zugeordnet.

#### **1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

- 1.13.1 Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden bzw. Büro- und anderen Räumlichkeiten sind die folgenden, für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämm-Maße R<sub>W,res</sub> nach der DIN 4109 durch die Außenbauteile einzuhalten.

Die Lärmpegelbereiche werden entsprechend der DIN 4109 anhand des "maßgeblichen Außenlärmpegels" im Tagzeitraum bestimmt. Die Anforderung der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich ist zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“<br>in dB(A) | Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB  |  |
|------------------|---|---|--|
|                  |   | in Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches | in Büroräume <sup>*)</sup> und ähnliches |
| III              | 61 bis 65                                 | 35  | 30                                       |
| IV               | 66 bis 70                                 | 40  | 35                                       |
| V                | 71 bis 75                                 | 45  | 40                                       |

<sup>\*)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit im Inneren von untergeordneter Bedeutung ist, werden keine Anforderungen gestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

*Hinweis: Die erforderliche Schalldämmung der Fensterflächen ergibt sich gemäß DIN 4109 in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und von der geplanten Raumnutzung.*

- 1.13.2 Schallschutzmaßnahmen an Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen sind aufgrund der Belastung durch Bahn- und Straßenverkehr entsprechend der Lärmpegelbereiche im Plangebiet vorzusehen. In den Lärmpegelbereichen III und höher sowie bei Beurteilungspegeln nachts von > 50 dB(A) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen vorzusehen, sofern sich auf der lärmabgewandten Seite keine Lüftungsmöglichkeit befindet.



Flächen im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) nachts durch Straßenverkehr.



Flächen im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) nachts durch Schienenverkehr.

- 1.13.3 Außenwohnbereiche (Gärten, Balkone etc.) in den Baufenstern parallel zur Bahnlinie bzw. zur Oberdorfstraße/K5301 sind an der lärmabgewandten Seite zu orientieren. Eine Anordnung von Freiflächen ist ohne gesonderte Schallschutzanforderungen an allen Fassadenseiten möglich, wenn je Wohneinheit mindestens eine Möglichkeit für Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite hin realisiert ist.

**1.14 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- 1.14.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind pro angefangener 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum und 2 heimische Sträucher gem. Pflanzliste 1 und 3a im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzung Bäume in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 cbm). Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch nachzupflanzen. Bestehende Bäume können darauf angerechnet werden.
- 1.14.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA4, WA5, WA6, WA7, WA8 und WA9 sind gemäß Planzeichnung kleinkronige Laubbäume gem. Pflanzliste 1 im Anhang in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 cbm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten sind zulässig.
- 1.14.3 Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Platz“ sind gem. Planzeichnung zwei mittel- bis großkronige Laubbäume gem. Pflanzliste 2 im Anhang zu pflanzen und zu pflegen. Pflanzung Bäume in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 cbm). Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten sind zulässig. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen.
- 1.14.4 Entlang von aus dem Gelände herausragenden Wänden von Kellergeschossen, Garagen, Gemeinschaftsgaragen oder Tiefgaragen innerhalb der in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine Strauchpflanzung mit einer durchgehenden Heckenstruktur anzulegen mit einer Tiefe von mind. 1 m. Ausführung und Pflanzen gem. Pflanzliste 3a im Anhang.  
Zusätzlich zu dieser Heckenstruktur ist eine Vorpflanzung aus Stauden und Gräsern anzulegen mit Pflanzen gem. Pflanzliste 3b im Anhang.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

### 2.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### 2.1.1 **Dachform / Dachneigung**

- 2.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA5 und WA6 sind die Dächer der Hauptbaukörper als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 50° auszubilden.
- 2.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 sind die Dächer der Hauptbaukörper als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 45° bis 55° auszubilden.
- 2.1.1.3 Untergeordnete Dachflächen der Walme der Hauptgebäude sowie Dächer von Dachaufbauten und Widerkehren/Zwischbauten können von den festgesetzten Dachneigungen abweichen.
- 2.1.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA7, WA8 und WA9 sind die Dächer der Hauptbaukörper als Flachdächer, flach geneigte Dächer, Zeltdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 20° auszubilden. Versetzte Pultdächer sind nicht zulässig.
- 2.1.1.5 Im WA2, WA5, WA6, WA7, WA8 und WA9 sind Dächer von Kellergeschossen, Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen und Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut sind, als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 2° auszubilden und zu begrünen (s. planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.10.1).

#### 2.1.2 **Dacheindeckung**

- 2.1.2.1 Für die Dächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausgenommen davon sind Dachbegrünungen.
- 2.1.2.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

#### 2.1.3 **Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

- 2.1.3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 2.1.3.2 Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite zulässig.
- 2.1.3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.



2.1.3.4 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.1.3.5 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

## **2.1.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Attikageschosse)**

2.1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA7, WA8 und WA9 sind oberste Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, so auszubilden, dass die Außenwand der obersten Geschosse gegenüber der Außenwand der darunterliegenden Geschosse an mindestens 3 Seiten des Gebäudes um mindestens 1 m zurückversetzt wird.

Ausnahmsweise ist ein Rücksprung des Attikageschosses nur an mindestens zwei Gebäudeseiten zulässig, wenn die Außenwand der Attikageschosse an den Seiten, die direkt über der Außenwand der darunter liegenden Geschosse liegen, maximal 2/3 der Länge der darunterliegenden Außenwand beträgt.

## **2.2 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.2.1 Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

## **2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.3.1 Einfriedungen direkt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Gehweg) dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.3 Einfriedigungen aus Stacheldraht sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

## **2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

## **2.5 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

2.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind notwendige Kfz-Stellplätze in folgender Anzahl herzustellen:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Für Wohnungen bis 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche                      | 1 Kfz-Stellplatz/Wohnung    |
| Für Wohnungen ab 60 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1,5 Kfz-Stellplätze/Wohnung |
| Für Wohnungen ab 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche                       | 2 Kfz-Stellplätze/Wohnung   |

Ergibt sich eine Bruchzahl, so ist auf die nächst höhere Stellplatzanzahl aufzurunden.

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **3.1 Naturpark**

Das Plangebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Die Untere Natur-  
schutzbehörde wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung entsprechend betei-  
ligt.

### **4 HINWEISE**

#### **4.1 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der Altstandort „Mechani-  
sche Werkstätten Kiefer“ (Flurstück 557/36) mit der Objekt-Nr. 01876, Handlungs-  
bedarf „E1-2“.

Eine orientierende umwelttechnische Untersuchung wird von den zuständigen Be-  
hörden für erforderlich gehalten. In Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis  
ist eine technische Altlastenerkundung bei Rückbau des bestehenden Regallagers  
durchzuführen. Die genaue Erkundung ist dabei vor Entsiegelung der Fläche und  
nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt von einem in der Altlastenbear-  
beitung erfahrenen Gutachter durchzuführen.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen  
(z. B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Or-  
tenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu  
unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### **4.2 Anpflanzungen**

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid ver-  
pflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist  
entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des  
Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berück-  
sichtigen.

### **4.3 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### **4.3.1 Allgemeine Bestimmungen:**

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

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

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

Das bei den Baumaßnahmen anfallende anthropogene Auffüllungsmaterial ist getrennt vom natürlich anstehenden Boden- und Kiesmaterial auszubauen, und von einem geeigneten Gutachterbüro im Hinblick auf die korrekte Zuordnung zu einer Einbauklasse gemäß VwV Boden untersuchen zu lassen.

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

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **4.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

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

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

### **4.4 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten,

bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **4.5 Geotechnik**

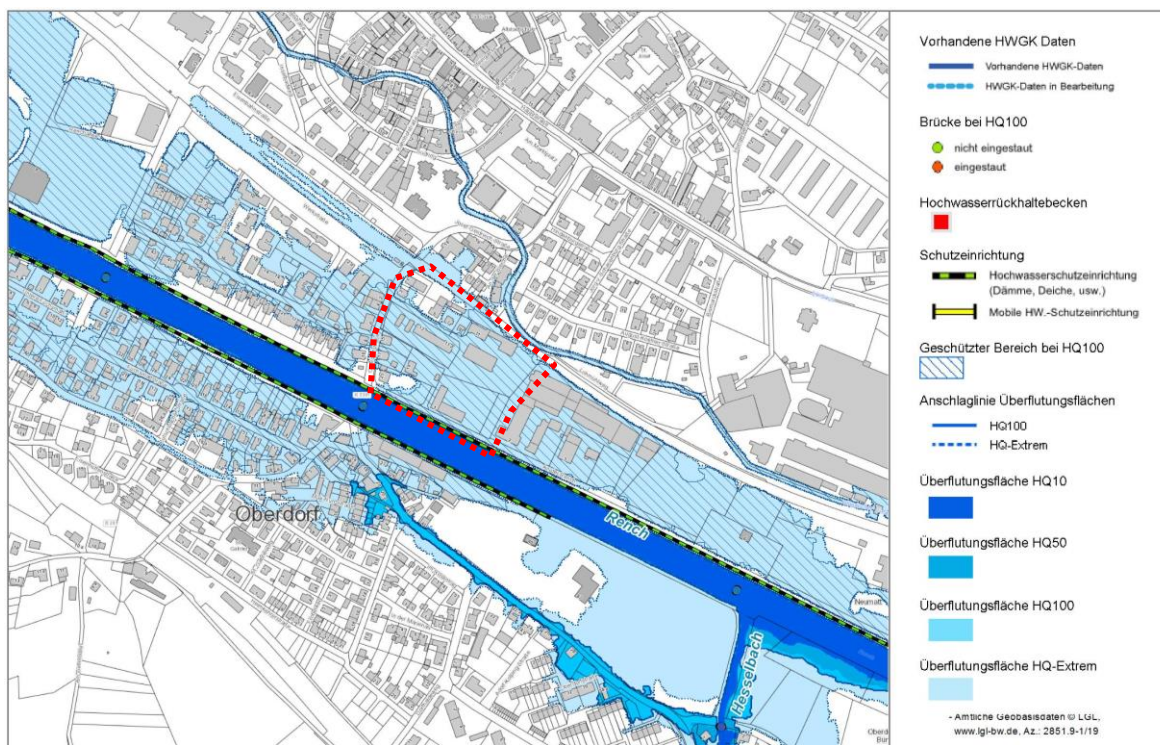
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4.6 Hochwasserschutz**

##### HQ 100:

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten an die eingedeichte Rench an. Die Rench (Gewässer I. Ordnung) liegt im Teilbearbeitungsgebiet TBG 330 - Acher-Rench der Wasserwirtschaftsverwaltung Baden-Württemberg.

Nach den vorliegenden Daten wird der Kernstadtbereich von Oberkirch, und damit auch das geplante Baugebiet Neumatt, bis HQ 100 nicht überflutet. Das Baugebiet Neumatt liegt in einem geschützten Bereich HQ 100. Das Planungsgebiet wird außerdem bei einem HQ<sub>extrem</sub> überflutet. Abschließend ist festzustellen, dass nach den Daten der HWGK das geplante Baugebiet außerhalb des festgesetzten HQ 100-Überschwemmungsgebietes liegt, aber ein Restrisiko bei Extremhochwassern besteht.



Kartenausschnitt 01/2018 HWGK im Kernstadtbereich Oberkirch, Quelle: LUBW

### HQ extrem:

Nach derzeitiger Einschätzung des Landratsamts Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – wird das Plangebiet auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bzw. der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen größer als HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzanlagen bzw. durch Verklausungszenarien (der teilweise oder vollständige Verschluss eines Fließgewässerquerschnittes infolge angeschwemmten Treibgutes oder Totholzes) bei einem Hochwasserereignis HQ100 an Brücken oder Verdolungen.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen.

Dies umfasst auch Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen. In hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe (VAwS) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „[www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de)“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf: [http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf)

#### **4.7 Kampfmittel**

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Interpretationsbefunde der Luftbilddauswertung und weiterer Recherchen möglicherweise mit Blindgängern von Artilleriegranaten belastet.

Für das gesamte Untersuchungsgebiet ist eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen notwendig. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden. Vor den erforderlichen Arbeiten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein privates autorisiertes Unternehmen wegen der zu ergreifenden Maßnahmen zu kontaktieren.

#### **4.8 Schallschutzmaßnahmen Gewerbelärm**

Durch den östlich angrenzenden Gewerbebetrieb werden im östlichen Teil des Plangebiets Beurteilungspegel bis 52 dB(A) im Tagzeitraum und bis 50 dB(A) in der lautesten Nachtstunde hervorgerufen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde werden tags überall eingehalten und nachts bis 10 dB(A) überschritten.

Der Gewerbebetrieb verfügt über eine Betriebsgenehmigung, die einen 3-Schichtbetrieb zulässt. Geführt wird der Betrieb jedoch derzeit in einem 2-Schichtbetrieb. Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Produktion in einem 3-Schichtbetrieb mit Betriebszeiten innerhalb 22 Uhr und 6 Uhr geführt werden sollte, die zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts führen sollten, hat der Vorhabenträger mit dem Gewerbebetrieb einen privatrechtlichen Vertrag abgeschlossen. Danach hat er in diesem Fall bestimmte Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen, durch die sichergestellt ist, dass im Plangebiet die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch bei einer Verlängerung der Betriebszeiten eingehalten werden. In dem zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag ist festgelegt, dass es sich bei dieser Regelung um einen echten Vertrag zugunsten Dritter i.S.d. § 328 BGB zugunsten der Stadt Oberkirch handelt.

Die dann durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen an deren Betrieb (z.B. Ertüchtigung der Fensterflächen an der Nordfassade der Produktion, Minderung der Schallabstrahlung der Klimaanlage) garantieren die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts im Bebauungsplangebiet.

Auf die entsprechenden Lärmpegel zum Gewerbelärm nachts wird hingewiesen. Siehe Beifügung zum Bebauungsplan „Schalltechnischen Untersuchung“ vom 15. Juli 2016, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik - Karte 6.

## **4.9 Wasser**

### **4.9.1 Grundwasser**

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Ortenaukreis - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung bzw. Absenkung von Grundwasser im Rahmen von Bauvorhaben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen. Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

### **4.9.2 Regenwassernutzungsanlagen**

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

## **4.10 Hinweise der DB AG**

### **Anpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Es ist darauf zu achten, dass entlang der Bahngrenze keine Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 30 m zugelassen werden. Der seitliche Pflanzabstand zur Gleisachse muss mind. 15 m betragen. Die entstehenden Kosten für die Baumpflege oder Beseitigung werden nicht von der DB Netz AG übernommen.

Oberkirch, den \_\_\_\_\_

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Matthias Braun, Oberbürgermeister

Der Planverfasser



## Anhang Pflanzliste

### Pflanzliste 1: Kleinkronige Laubbäume

#### Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.B., StU 14-16

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Acer campestre 'Elsrijk'       | Feld-Ahorn                              |
| Carpinus betulus 'Fastigiata'  | Säulen-Hainbuche                        |
| Pyrus calleryana 'Chanticleer' | Stadt-Birne                             |
| Malus in Sorten                | Zier-Apfel                              |
| Obstbäume                      | altbewährte Sorten (nur im WA1 und WA3) |

### Pflanzliste 2: Mittel-bis Großkronige Laubbäume

#### Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.B., StU 16-18

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Alnus cordata                        | Italienische Erle   |
| Fraxinus americana 'Autumn Purple'   | Amerikanische Esche |
| Paulownia tomentosa                  | Blauglockenbaum     |
| Sophora japonica 'Princeton Upright' | Schnurbaum          |

### Pflanzliste 3a: Sträucher (heimische Pflanzen und Ziergehölze)

#### Heckenstruktur:

|                        |  |
|------------------------|--|
| Carpinus betulus       | Hainbuche als geschnittene Hecke<br>mind. 3 Stck pro lfdmm Hecke; He 2xv 100-125 |
| Taxus x media 'Hillii' | Eibe (fruchtlos) als Heckenstruktur<br>Str. 3xv 60-70; Pflanzabstand max. 1,50m  |

#### Strauchgruppen: im Pflanzraster 2x2m; Str. 3xv 60-80

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Hibiscus syriacus in Sorten     | Garten-Eibisch                |
| Hydrangea paniculata in Sorten  | Rispen-Hortensie              |
| Hydrangea arborescens in Sorten | Hortensie                     |
| Prunus lusitanica               | Portugiesischer Kirschlorbeer |

### Pflanzliste 3b: Ziergräser und Stauden

#### Gräser: Mindestqualität C1L ; 1 x 1m Pflanzraster

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Miscanthus sinensis in Sorten | Chinaschilf |
|-------------------------------|-------------|

#### Stauden: Mindestqualität P 0,5; 7 Stck / qm

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Lavandula angustifolia in Sorten | Lavendel      |
| Salvia nemorosa in Sorten        | Garten-Salbei |
| Sedum telephium in Sorten        | Fetthenne     |

INHALT

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Allgemeines</b> .....   | <b>2</b>  |
| 1.1       | Planungsanlass und -ziel .....   | 2         |
| 1.2       | Lage und Größe des Plangebietes, Umgebungsbebauung .....                                       | 3         |
| 1.3       | Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan.....  | 4         |
| 1.4       | Sanierungsgebiet „Südliche Kernstadt“ .....  | 5         |
| <b>2</b>  | <b>Bestehende Bebauungspläne</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Planungsverfahren</b> .....   | <b>8</b>  |
| 3.1       | Bebauungsplan der Innenentwicklung.....  | 8         |
| 3.2       | Verfahrensablauf.....  | 9         |
| <b>4</b>  | <b>Städtebauliche Konzeption</b> .....   | <b>9</b>  |
| 4.1       | Städtebauliche Randbedingungen .....   | 9         |
| 4.2       | Frühere Planungen im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Südliche Kernstadt“ ..... | 10        |
| 4.3       | Städtebaulicher Entwurf .....  | 12        |
| 4.4       | Verkehrliche Erschließung .....  | 14        |
| <b>5</b>  | <b>Inhalte des Bebauungsplans</b> .....  | <b>16</b> |
| 5.1       | Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen .....                             | 16        |
| 5.2       | Erlass örtlicher Bauvorschriften.....  | 23        |
| <b>6</b>  | <b>Umweltbelange</b> .....   | <b>24</b> |
| 6.1       | Bestand.....   | 25        |
| 6.2       | Beurteilung der Schutzgüter .....  | 26        |
| 6.3       | Artenschutz.....   | 29        |
| <b>7</b>  | <b>Schalltechnische Untersuchung</b> .....   | <b>29</b> |
| <b>8</b>  | <b>Hochwasser</b> .....  | <b>31</b> |
| <b>9</b>  | <b>Untersuchung Kampfmittel</b> .....  | <b>31</b> |
| <b>10</b> | <b>Geotechnik</b> .....  | <b>32</b> |
| 10.1      | Baugrund .....   | 32        |
| 10.2      | Altlasten .....  | 32        |
| 10.3      | Grundwasser .....  | 33        |
| <b>11</b> | <b>Entwässerungskonzept</b> .....  | <b>34</b> |
| 11.1      | Entlastungskanal.....  | 34        |
| 11.2      | Schmutzwasserentwässerung.....   | 34        |
| 11.3      | Regenwasserableitung.....  | 34        |
| <b>12</b> | <b>Löschwasserversorgung</b> .....   | <b>35</b> |
| <b>13</b> | <b>Bodenordnende Massnahmen</b> .....  | <b>35</b> |
| <b>14</b> | <b>Städtebauliche Daten</b> .....  | <b>35</b> |
| <b>15</b> | <b>Kosten der Planung</b> .....  | <b>36</b> |

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Planungsanlass und -ziel**

Bereits im Jahr 2007 begann die Stadt Oberkirch durch die Aufstellung eines Stadtentwicklungsprogramms mit den Überlegungen für eine zukunftsorientierte und zielgerichtete Stadtentwicklung. Zahlreiche Projekte wie z.B. die Erstellung der Mediathek, des Ärztehauses sowie die Sanierung und Gestaltung der Unteren Hauptstraße konnten bereits erfolgreich umgesetzt werden und haben so wesentlich zu einer Aufwertung der Kernstadt geführt. Durch die Eröffnung der Ortsumfahrung B28 Oberkirch/Lautenbach im August 2014 kann nun die Innenstadt von Oberkirch weiter entwickelt werden. Durch die Einrichtung einer Fußgängerzone soll die Altstadt zu einem attraktiven Zentrum weiterentwickelt werden.

Mit diesen aktuellen und zukunftsorientierten Entwicklungen in Oberkirch gehen derzeit auch weitere Überlegungen hinsichtlich einer zukünftigen Wohnbauentwicklung in Oberkirch einher. Die Stadt Oberkirch mit einer Einwohnerzahl von derzeit ca. 20.000 Einwohnern hat sich durch ihre günstige Lage am Eingang des Renchtals und der derzeit guten Entwicklung ihrer wirtschaftlichen Lage und Infrastruktur zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Frei liegende und frei werdende innerstädtische Flächen werden daher als ein wertvolles Potential für zukünftige Wohnbauprojekte angesehen.

Eines dieser Projekte soll nun ca. 300 m Luftlinie südöstlich der Kernstadt von Oberkirch umgesetzt werden. Ein ortsansässiges Bauzentrum möchte aus dem zentrumsnahen Bereich in ein Sondergebiet umsiedeln, um so die derzeit gute wirtschaftliche Lage und die günstige Infrastruktur zu einer betrieblichen Erweiterung und wirtschaftlichen Umstrukturierung zu nutzen. Diese ist auf dem derzeitigen Gelände aufgrund der beengten Lage und der umgebenden bestehenden Bebauung nicht möglich. Das Gelände soll zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Aufgrund der zentralen Lage sowie der Nähe zu zahlreichen Infrastruktureinrichtungen, der guten ÖPNV-Anbindung und der schnellen Erreichbarkeit der Innenstadt bietet sich das Gebiet ideal für eine Wohnbebauung an. Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch hat daher in öffentlicher Sitzung am 23.02.2015 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt zwischen den Bahngleisen der Renchtalbahn im Norden und dem Renchdamm im Süden. Im Osten schließt ein Gewerbegebiet mit einer Weberei an. Insbesondere im Bereich des derzeit bestehenden Bauzentrums sollen überwiegend Geschosswohnungsbauten mit qualitätvollen Freibereichen entstehen.

Um die städtebauliche Entwicklung nachhaltig steuern zu können, sollen die zwischen Oberdorfstraße und Bauzentrum gelegenen und überwiegend bereits durch Wohnbebauung genutzten Flächen einbezogen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll daher eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden. Durch die Neuansiedlung von Bewohnern wird zur Auslastung der örtlichen Infrastruktur (Schulen, Läden, Dienstleistungen) beigetragen. Die innerstädtische Lage in fußläufiger Entfernung zu Rathaus, Bahnhof, Geschäften und Dienstleistungsunternehmen ist dafür ideal geeignet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

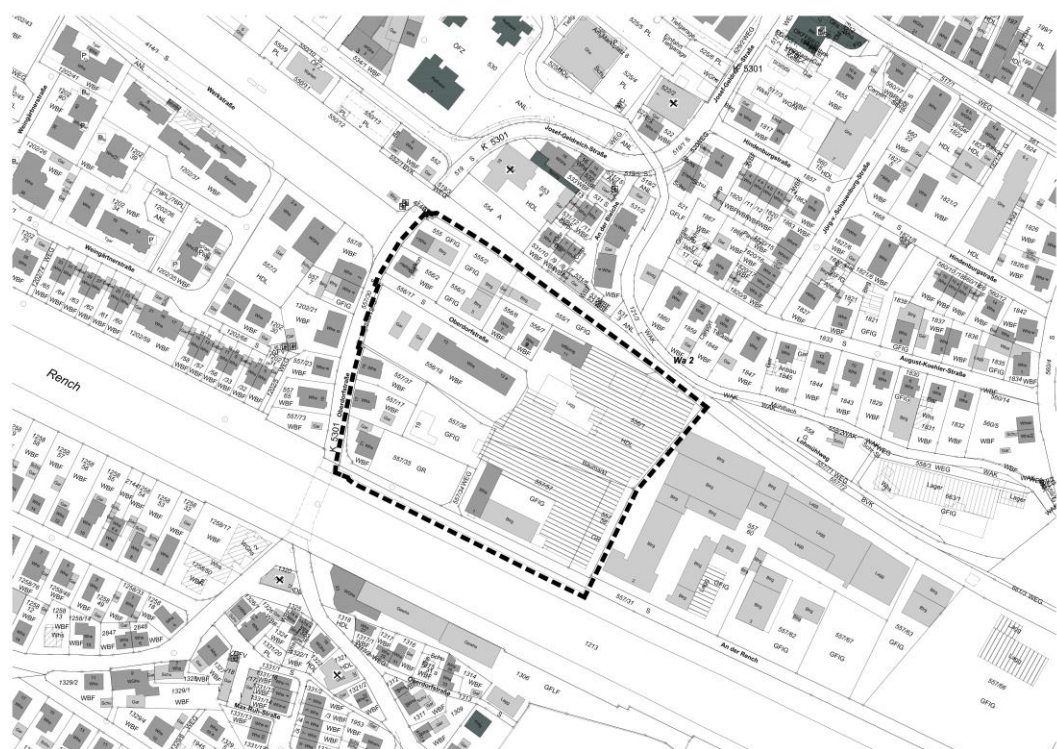
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nahe der Innenstadt und somit Stärkung der Stadt Oberkirch als attraktiver Wohnstandort
- Vermeidung innerstädtischer Brachflächen und damit Nutzung von städtebaulich sinnvollen Innenentwicklungspotentialen
- Umsetzung einer vorausschauenden nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung und damit Reduzierung des Flächenverbrauchs an den Ortsrändern bzw. im Außenbereich
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bestehende Infrastruktur
- Festsetzung von gestalterischen Vorgaben für eine ortsbildgerechte und dem Bestand angepasste Neubebauung.

## 1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Umgebungsbebauung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil von Oberkirch und hat eine Größe von ca. 2,43 ha.

Es wird begrenzt:

- Im Norden von bestehenden Bahngleisen der Renchtalbahn
- Im Süden vom Damm der Rench
- Im Osten von einem bestehenden Gewerbebetrieb (Weberei)
- Im Westen von der Oberdorfstraße, daran anschließend die bestehende Wohnbebauung der Werkstraße/Weingärtnerstraße.

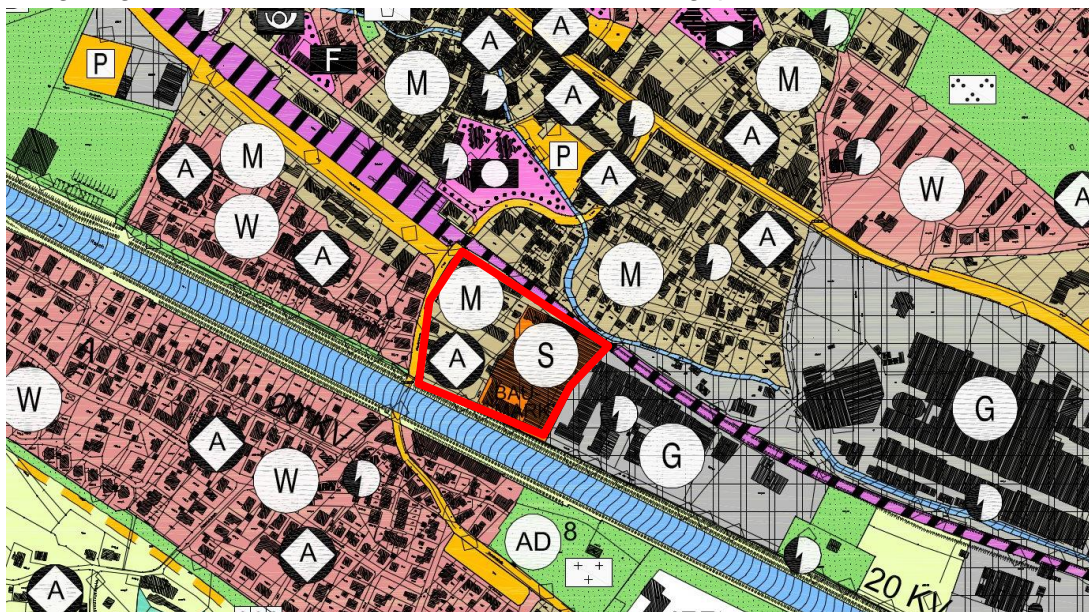


Plangebiet mit Abgrenzung (schwarze gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab



### 1.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Der Bereich des bestehenden Bauzentrums ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (S) dargestellt. Im Westen schließt sich eine gemischte Baufläche (M), im Osten eine Gewerbefläche (G) an. Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan:



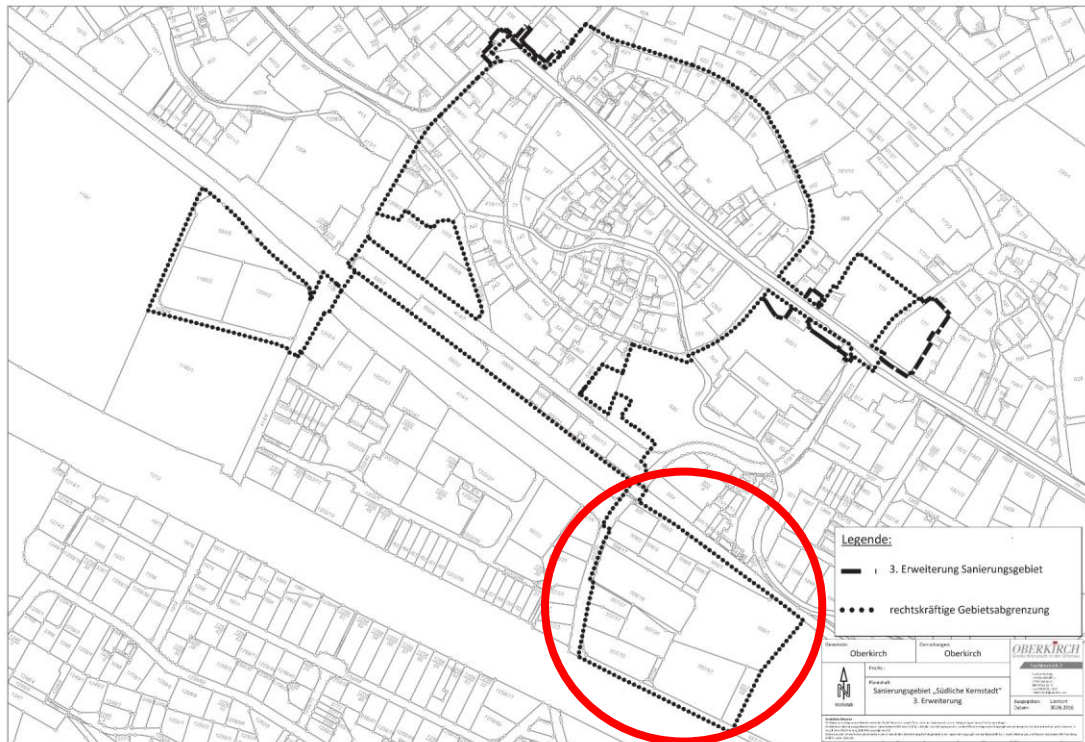
Das geplante Wohngebiet soll im Bebauungsplan als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt werden. Somit lässt sich der geplante Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickeln.

Da der Bebauungsplan jedoch eine Innenentwicklungsmaßnahme darstellt und somit das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann (siehe Kapitel 3), besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans mit einem Beteiligungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans wird die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes im vorliegenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan entspricht der konkreten Vorstellung des Bebauungsplans, im geplanten Gebiet hauptsächlich Wohnnutzung unterzubringen, was aufgrund der innerstädtischen Lage, der guten Anbindung und der umgebenden Wohnbebauung als sinnvoll erscheint. Direkt im westlichen und südlichen Anschluss befinden sich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen. Auch der nördlich als gemischte Baufläche dargestellte Bereich enthält einen Anteil an Wohnnutzungen, so dass sich die geplante Wohnbebauung sowohl funktionell als auch gestalterisch in die umgebende Bestandsbebauung einfügt und die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird. Die östlichen liegenden Gewerbeflächen stellen ein gewisses Konfliktpotential dar, das jedoch im Bebauungsplan behandelt wird, so dass grundsätzlich ein gesundes Wohnen gewährleistet werden kann.

**1.4 Sanierungsgebiet „Südliche Kernstadt“**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Südliche Kernstadt“, das mit Satzung vom 24.10.2011, in Kraft getreten am 04.11.2011, zuletzt geändert am 25.07.2016, förmlich festgelegt worden ist.

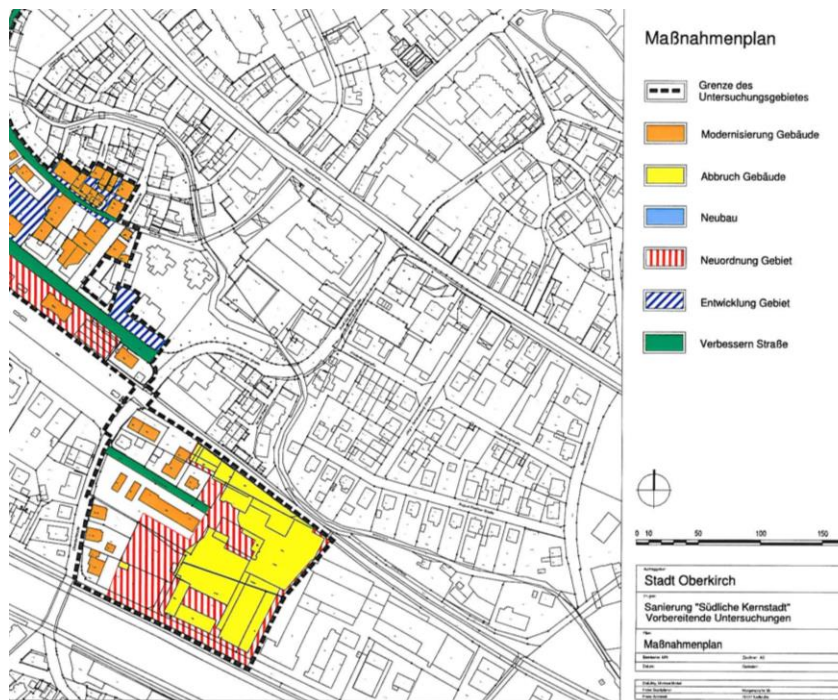


Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Südliche Kernstadt“ der Stadt Oberkirch mit Markierung des vorliegenden Bebauungsplangebiets (rote Umrandung). Lageplan ohne Maßstab mit Stand vom 30.06.2016, Quelle: Stadt Oberkirch

Die Ziele der Stadtsanierung sind die möglichst behutsame Behebung städtebaulicher Mängel und Missstände. In den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet wird bereits der Abbruch des vorhandenen Baumarkts empfohlen, um wertvolle zentrumsnahe Wohnbauflächen zu generieren. Langfristig besteht für den Baumarkt keine Entwicklungsperspektive. Grundsätzlich ist die Neuordnung des Gebietes zu begrüßen, um die Kernstadt in ihrer Funktion zu stärken. Gerade der Bereich südlich der Bahnlinie soll als lebendiges Wohnquartier entwickelt und als Wohnstandort entwickelt werden.

Das vorliegende Bebauungsplangebiet entspricht somit gänzlich den Zielen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Südliche Kernstadt“.





Auszug aus dem Maßnahmenplan der vorbereitenden Untersuchungen, ohne Maßstab. Quelle: Stadt Oberkirch

## 2 BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Für den Bereich des bestehenden Bauzentrums und der angrenzenden Firma besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Neumatt“ aus dem Jahr 1988. Er setzt für die östlich gelegene Firma ein Gewerbegebiet und für das Bauzentrum ein Sondergebiet fest. Ein kleines Grundstück westlich des Sondergebietes ist als Mischgebiet ausgewiesen.



Bebauungsplan „Neumatt“ von 1988 (ohne Maßstab, nicht genordet) mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“ (rot)

Durch die nun vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“ wird ein Teilbereich eines weiteren rechtskräftigen Bebauungsplans überlagert: Bebauungsplan „Josef-Geldreich-Straße“ in der Fassung der 1. Änderung vom 19.11.2010. Dieser setzt im nun überlagerten Teilbereich ein Mischgebiet fest.





Bebauungsplan „Josef-Geldreich-Straße“ (ohne Maßstab) mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“ (rot)

Für die anderen westlich an den Bebauungsplan Neumatt angrenzenden Grundstücke bis zur Oberdorfstraße, die größtenteils durch einzelne Wohnhäuser genutzt werden, besteht kein Bebauungsplan. Ihre planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit derzeit nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Aufgrund der umfassenden Änderungsinhalte soll für die nun vorgesehene Planung ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden, der die alten Bebauungspläne überlagert. Für diese werden weiße Deckblätter mit dem Überlagerungsvermerk vorbereitet.



Abgrenzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatt“ (schwarz) mit den Abgrenzungen der überlagerten Bebauungspläne „Neumatt“ (blau) und „Josef-Geldreich-Straße“ (rot)

### 3 PLANUNGSVERFAHREN

#### 3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Allgemeines Planungsziel für den Standort und für den Bebauungsplan ist die städtebauliche Entwicklung einer von bestehender Bebauung umgebenen Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Bei dem Standort handelt es sich größtenteils um eine innerörtliche zukünftige Gewerbebrache, die durch Bebauung nachverdichtet und somit im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden durch eine Bebauung nutzbar gemacht wird.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind dabei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Dies ist hier nicht der Fall, denn in unmittelbarer Umgebung des vorliegenden Plangebietes werden derzeit keine weiteren Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Größe des vorliegenden Plangebietes liegt insgesamt jedoch bereits bei einer Fläche von 2,4 ha. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt für ca.

2,0 ha Fläche. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO errechnet sich darüber hinaus durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4, was einer Fläche von 0,8 ha entspricht, was deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, womit auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet wird. Im beschleunigten Verfahren kann weiterhin auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird.

### 3.2 Verfahrensablauf

- 23.02.2015 Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Neumatt“ sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
- \_\_\_\_\_ Der Gemeinderat billigt den Planentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- \_\_\_\_\_ Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- \_\_\_\_\_ Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch beschließt gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Neumatt“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung

## 4 **STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

### 4.1 Städtebauliche Randbedingungen

Der bestehende gewerbliche Komplex des Bauzentrums soll insgesamt abgebrochen werden. Die bestehenden Wohngebäude im Westen sind größtenteils in Privatbesitz und sollen in die städtebauliche Konzeption integriert werden. Eine Sonderbauform stellt der ehemals französische Kasernenriegel dar, der wohnbaulich genutzt wird und erhalten werden soll. Die Erschließung dieses Gebäuderiegels er-

folgt derzeit von Süden; künftig wäre eine Erschließung von Norden zugunsten von Grünflächen im Süden wünschenswert.

Die folgende Abbildung zeigt das ehemalige Kasernengebäude (drei Vollgeschosse plus Dach) und die Erschließung von Süden. Die abgebildete Straße südlich des Kasernengebäudes soll im Zuge der Erschließungsmaßnahme abgebrochen und den Allgemeinen Wohngebieten zugeschlagen werden. Durch die bestehenden und neuen Straßen ist das Plangebiet gut erschlossen, eine weitere Erschließungsmöglichkeit wird nicht als notwendig erachtet. Darüber hinaus können somit zusätzliche wertvolle Grün- und Freiflächen generiert werden.



Neben der Bestandsbebauung ist im Norden die Bahntrasse und im Süden der Renchdamm zu berücksichtigen. Die Rench stellt einen wichtigen Naherholungsraum dar, weshalb eine gute Erreichbarkeit angestrebt wird.

Weiterhin ist die bestehende, im Osten angrenzende Weberei zu berücksichtigen. Diesbezüglich bestehen Überlegungen, das Baugebiet so zu erschließen, dass eine Erweiterung nach Osten nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung möglich wäre. Aus diesem Grund wird bereits jetzt ein entsprechender Erschließungsansatz vorgesehen.

#### **4.2 Frühere Planungen im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Südliche Kernstadt“**

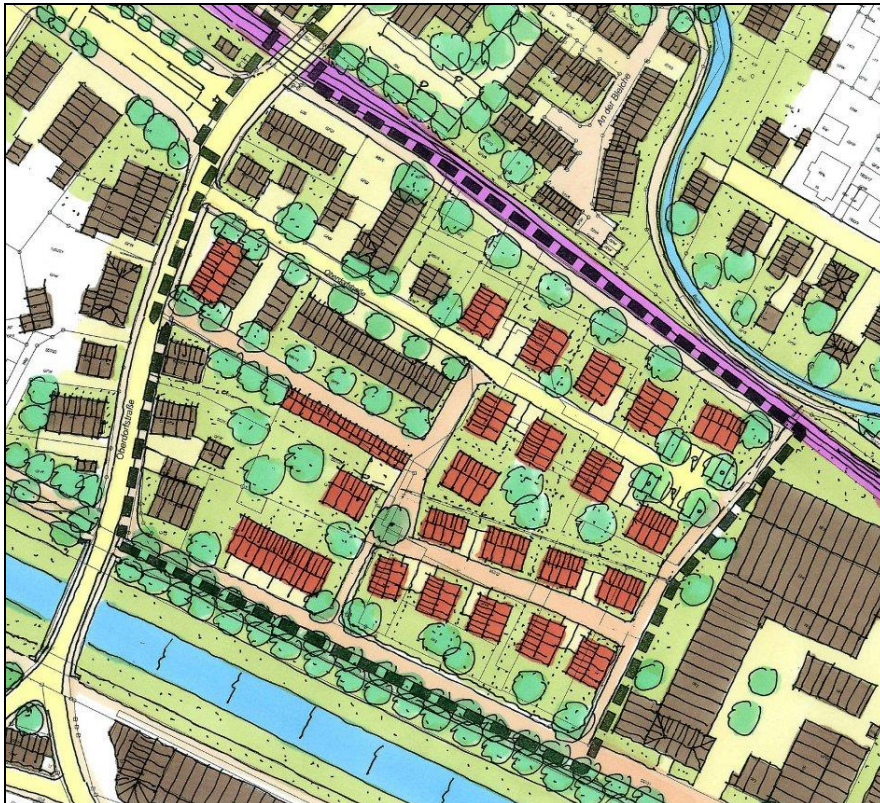
In 2011/2012 wurden für das Gebiet bereits im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Südliche Kernstadt“ im Auftrag der Stadt Oberkirch durch den Architekten Michael Nickel städtebauliche Entwürfe erarbeitet.



Variante A (Architekt Michael Nickel):



Variante B (Architekt Michael Nickel):





Beide Entwürfe sehen größtenteils freistehende Einfamilienhäuser vor, teilweise ergänzt durch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau. Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Anschlüsse, wobei die aktuelle Baumarkteinfahrt als Haupterschließung ausgebildet werden soll.

Durch die Planung von Einfamilienhäusern entsteht ein relativ hoher Anteil an privaten Grünflächen, was unter gestalterischen und kleinklimatischen Aspekten sicherlich positiv zu bewerten ist. Auf der anderen Seite ist die bauliche Dichte relativ gering, was unter dem Aspekt des Flächensparens eher negativ zu bewerten ist.

Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Stadtgebietes von Oberkirch und der bestehenden Siedlungsstruktur östlich der Oberdorfstraße ist eine etwas höhere Verdichtung sinnvoll und städtebaulich verträglich. Aus diesem Grund wurden erneut Bebauungsvarianten entwickelt.

#### 4.3 **Städtebaulicher Entwurf**

Bereits im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde in verschiedenen Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses bzw. des Gemeinderates das städtebauliche Konzept beraten und intensiv diskutiert. Nach Berücksichtigung einiger Anregungen des Gemeinderates liegt dem Bebauungsplan folgendes städtebauliche Konzept zugrunde, das im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens noch weiterentwickelt worden ist:



Bebauungs- und Erschließungskonzept Vorentwurf (ohne Maßstab), Stand Juli 2015

Wesentliches konzeptionelles Merkmal ist der zentrale Platz, der im Kreuzungspunkt der verkehrlichen Erschließung steht. Dieser soll durch Bäume und eine an-

sprechende Belagsgestaltung eine hochwertige Aufenthaltsqualität erhalten, so dass sich hier ein öffentlicher Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten entwickeln kann. Die Gebäude werden um diesen Platz gruppiert. Im östlichen und südlichen Teil sollen hauptsächlich Mehrfamiliengebäude im Geschosswohnungsbau entstehen. Dies trägt zum Gebot des Flächensparens bei, da Geschosswohnungsgebäude im Vergleich zu Einfamilienhäusern bei gleicher Grundfläche eine wesentlich höhere Ausnutzung erfahren können. Auch kann somit der hohen Nachfrage nach altersgerechten bzw. behindertengerechten Wohnungen (z.B. auch Mietwohnungen) entsprochen werden. Die Gebäude zur Bahnlinie hin können durch ihre Lage einen gewissen Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie ausbilden. Durch die Voreinschätzung des Lärmgutachters hinsichtlich des Gewerbelärms der östlich angrenzenden Weberei wurde das nordöstlichste Gebäude gedreht. Um Lärmimmissionen zu minimieren kann dieses Gebäude z.B. nach Osten mit einem Laubengang ausgestattet werden. Wertvolle Wohn- und Aufenthaltsräume können so mit hoher Aufenthaltsqualität nach Westen auf die lärmabgewandte und deutlich ruhigere Seite ausgerichtet werden. Durch die U-förmige Stellung der Gebäude entsteht darüber hinaus ein relativ ruhiger und qualitätvoller Innenhof. Die Gebäudestellung wirkt sich dabei positiv auf die Frei- und Grünbereiche aus.

Im Süden werden die Mehrfamiliengebäude in einem villenhaften Charakter versetzt angeordnet, um Blickbeziehungen zur Rench und eine größtmögliche Ausnutzung solarer Energie zu ermöglichen.

Im westlichen und nordwestlichen Teil wird die Bestandsbebauung lediglich durch kleinere, maximal 2-geschossige Einzelgebäude ergänzt bzw. nachverdichtet.

Für die Mehrfamiliengebäude im östlichen Teil des Plangebietes ist eine differenzierte Höhenabwicklung vorgesehen. Entlang der Bahngleise sind 3 Vollgeschosse plus Attika geplant, um einen harmonischen Übergang zur Bebauung nördlich der Bahnlinie zu gewährleisten. Am zentralen Platz in der Mitte des neuen Baugebietes ist eine gewisse Verdichtung bzw. ein Schwerpunkt der Bebauung denkbar, der das Zentrum des neuen Quartiers bilden kann. Daher sind für die beiden Gebäude östlich des neuen Platzes jeweils vier Geschosse plus Attika vorgesehen. Zur Rench hin sollen die Gebäude durch eine Gebäudeabstufung einen guten Übergang zu dieser für Oberkirch wichtigen „Naherholungsstraße“ bilden, so dass die Gebäudereihe südlich der neuen Straße wieder 3 Geschosse plus Attika, die Gebäudereihe entlang des Renchdamms jedoch lediglich 2 Geschosse plus Attika aufweisen.

Um eine zeitgemäße Architektursprache sowie häufig nachgefragte Dachformen zu unterstützen, werden für die Gebäude im Geschosswohnungsbau östlich der neuen Erschließungsstraße Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer vorgeschlagen. Gebäude mit Flachdach ermöglichen eine moderne und zeitgemäße Gestaltung, gleichzeitig wird die Nutzung und Wohnqualität der Wohnungen im obersten Geschoss nicht durch Dachschrägen eingeschränkt. Gerade Attikawohnungen sind in Verbindung mit Dachterrassen häufig nachgefragte Objekte. Die neue vertikale Straßenführung zeigt dabei die Zäsur Alt/Neu in der Dachgestaltung: westlich der Straße sind für die Gebäude, die bereits wesentlich durch die bestehende Bebauung geprägt sind, Sattel- bzw. Walmdächer vorgesehen.

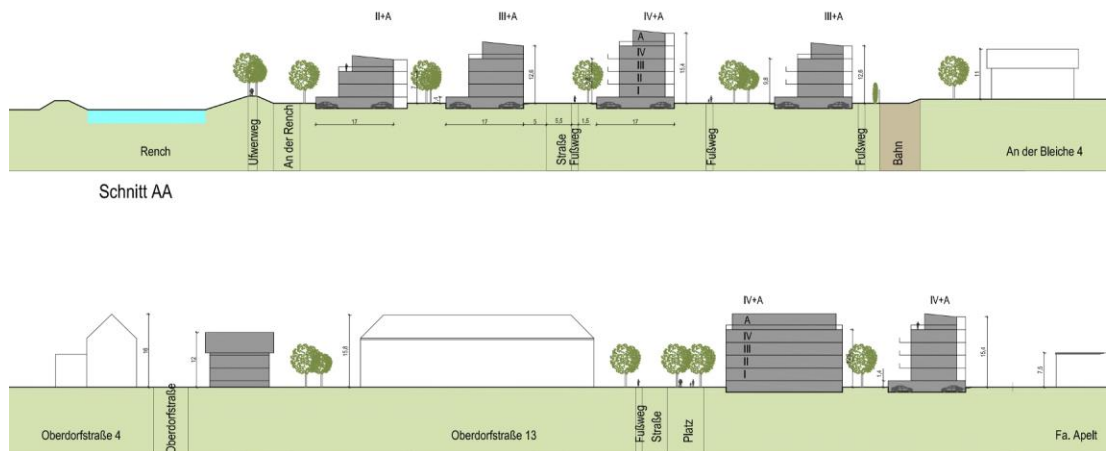
Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anschluss an die Oberdorfstraße bzw. die Straße „An der Rench“. Die mittige gelegene Straße nach Osten erschließt die östlichen Gebäude und könnte langfristig zur Erweiterung des Wohngebietes genutzt werden.

Grundsätzlich sind im Plangebiet die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Um wertvolle oberirdische Bau- und Freiflächen vor-



zuhalten, werden private Stellplätze im Geschosswohnungsbau üblicherweise unter den Gebäuden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Da im Plangebiet das Grundwasser erfahrungsgemäß relativ nah unterhalb der Geländeoberfläche liegt, muss davon ausgegangen werden, dass die geplanten Tiefgaragen um ein gewisses Maß aus dem Gelände herausragen.

Um die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude beurteilen zu können, wurden die Höhen der Bestandsgebäude aufgenommen und entsprechende Schnittzeichnungen bereits im Vorentwurfsstadium angefertigt. Die Höhenlage der Tiefgaragen wurde im weiteren Verfahren im Hinblick auf die Grundwasserstände optimiert.



#### 4.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Haupterschließung soll über die bestehende Zufahrt zum Bauzentrum erfolgen. Aufgrund der versetzten Kreuzung ist die Leistungsfähigkeit begrenzt. Zur Prüfung, inwieweit der geplante Verkehr aufgenommen werden kann, wurde bereits frühzeitig beim Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Die folgende Abbildung zeigt die Verkehrssituation an der Einmündung:



Für das Plangebiet insgesamt wurde darüber hinaus die bestehende Verkehrsbelastung aufgezeigt sowie die zukünftige Verkehrsbelastung prognostiziert. Als Ergebnis konnte folgendes festgehalten werden:

„Im Rahmen der Untersuchung konnte die verkehrliche Situation vor Ort aufgenommen und beschrieben werden. Es ist festzustellen, dass hinsichtlich der Führung für Fußgänger und Radfahrer in den aktuellen Zufahrten Defizite bestehen. Weiter sind eingeschränkte Sichtverhältnisse bezüglich der Ausfahrt aus der Oberdorfstraße (nördlich und südlich) festgestellt worden.

Anhand der durchgeführten Verkehrserzeugungsberechnung lässt sich eine Reduktion des Verkehrs des Plangebiets zur aktuellen Situation vor Ort feststellen.

Durch die Verteilung der Verkehrsströme für die Hochrechnung für das Jahr 2025 und unter Berücksichtigung der dann herrschenden Randbedingungen (Fußgängerzone Hauptstraße), lässt sich eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die zukünftige Situation durchführen. Daraus folgt, dass der Knotenpunkt weiter leistungsfähig bleibt und sich die Qualitätsstufen im Bereich der Werkstraße verbessern.

Die Anbindung an den ÖPNV ist aufgrund der Nähe zum Bahnhof gewährleistet.“

Durch die Analyse der bestehenden verkehrlichen Situation wurden darüber hinaus Vorschläge zur Verbesserung der Führung für Fußgänger und Radfahrer sowie zur Verbesserung der Sichtverhältnisse aus den jeweiligen Ausfahrten aufgeführt.

Im weiteren Verlauf der Entwicklung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde allerdings darauf verzichtet, die mittlere Ausfahrt des Baumarkts auf die Oberdorfstraße als Fuß- und Radwegeverbindung auszubilden, da die Fuß- und Radwegeverbindungen über die bestehenden und neu geplanten Straßen ausreichend und sicher geführt werden können.

Die Straße „An der Rench“ soll ebenfalls als Erschließungsstraße genutzt werden. Bereits im Bestand zeigen sich Nutzungskonflikte zwischen den verschiedenen Nutzern der anliegenden Flächen auf (z.B. Lieferverkehre, Sportflächen, Schwimmbad), die sich motorisiert sowie zu Fuß bzw. mit dem Rad bewegen.

Das Büro Fichtner Water & Transportation GmbH hat in einer ergänzenden Machbarkeitsstudie auch für diesen Bereich Vorschläge zur künftigen Verkehrsfunktion dieser Straße erarbeitet.

Als Fazit der Machbarkeitsstudie wurden folgende Aussagen getroffen:

„Im Rahmen der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass die aktuelle verkehrliche Situation in der Straße „An der Rench“ unterschiedliche Qualitäten für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer aufweist. Während der Pkw-Verkehr passabel abgefertigt werden kann, bestehen für den Lkw-Verkehr beengte Verhältnisse. Weiter bestehen für Radfahrer und Fußgänger gewisse Defizite bezüglich der Sichtverhältnisse. Im westlichen Teil der Straße besteht eine vorgeschriebene Geschwindigkeit von 50 km/h, im östlichen Teil (ab Tennisclub) eine Geschwindigkeit von 30 km/h.

Die vorhandene geringe Verkehrsbelastung setzt sich hauptsächlich aus Pkw-Verkehr in West-Ost-Relation bzw. in Ost-West-Relation und Lkw-Lieferverkehr zusammen. Der Querschnitt der Straße variiert mehrfach im Verlauf von Westen nach Osten. Der Zustand der Straße und der Randbefestigung ist gerade im östlichen Teil (zwischen Tennisclub und neuer Asphaltierung) in keinem guten Zustand.

Um die künftige Funktion (Erschließung, Lieferverkehr, Fußgängerführung) der Straße „An der Rench“ zu gewährleisten, sind gewisse Maßnahmen nötig. Die Straße soll für den Kfz-Verkehr unattraktiv sein, aber dennoch leistungsfähig bleiben. Dies könnte mit folgenden Maßnahmen erreicht werden (...):

- Zone-30 im gesamten Bereich der Straße „An der Rench“
- Umgestaltung der Straße im westlichen Bereich mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m
- Anlage eines straßenbegleitenden Gehwegs nördlich der Straße „An der Rench“ von Einmündung Oberdorfstraße bis Firma Apelt, wenn möglich in Regelbreite von 2,50 m
- Parkverbot von Westen bis zur Zufahrt des zukünftigen Wohngebietes“

Im städtebaulichen Konzept wurden die Vorschläge in so weit eingearbeitet, dass die vorgeschlagene Straßenbreite einschließlich der Anlage eines Gehwegs bereits frühzeitig mit eingeplant wurde. Im Bebauungsplan wurden die Flächen in dieser Form in die Straßenplanung aufgenommen. Insbesondere im westlichen Bereich liegt der vorgesehene Gehweg teilweise auf privaten Grundstücken. Bei einer baulichen Umsetzung müssen Teilstücke der entsprechenden Grundstücke von der Stadt Oberkirch erworben werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Ausweitung von Geschwindigkeiten (Tempo-30-Zone) bzw. Parkverboten werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

## **5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS**

### **5.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und in Anlehnung an den Charakter der umliegenden bestehenden Gebäude wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Da vom Plangebiet aus die Innenstadt fußläufig gut erreichbar ist und hier gerade die umliegenden bestehenden Einzelhandelnutzungen geschützt werden sollen, werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausgeschlossen. Um den überwiegend ruhigen Charakter des Wohngebietes zu unterstreichen, werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da der hierfür erforderliche Platzbedarf in der Regel nicht ausreicht und darüber hinaus die Versorgung der Gemeinde mit Sportstätten bereits sichergestellt ist. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben dient außerdem der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung. Tankstellen sind im Plangebiet zur Aufwertung des Wohngebietes und wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) nicht zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximalen Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen, der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 in einem Großteil des Plangebietes orientiert sich dabei an der in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Dies ent-

spricht dem Planungsziel einer angemessenen dichten Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Lediglich für die Bereiche entlang der Oberdorfstraße K 5301, die größtenteils von bestehenden, kleineren Gebäuden geprägt sind (WA1 bis WA3), wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um hier in Verbindung mit der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen (II) die kleinteiligere Bebauung widerzuspiegeln und einen harmonischen Übergang zum bestehenden, westlich angrenzenden Wohngebiet zu erhalten.

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal möglichen Trauf- und Gebäudehöhen entspricht entweder dem Ziel, die bestehende Bebauung weitgehend zu erhalten oder die beabsichtigte städtebauliche Struktur, wie sie bereits mehrfach in den gemeindlichen Gremien diskutiert wurde, zu ermöglichen.

Danach sollen im Zentrum des Plangebietes, in dem ebenfalls ein kleiner Platz angelegt wird, die größten Gebäude entstehen können, mit maximal vier Vollgeschossen sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 16,8 m. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe kann jeweils ein weiteres Geschoss, dann allerdings nicht als Vollgeschoss, entstehen, um hier dem Ziel des Flächensparens und der Schaffung von zentrumsnahem, günstig gelegenem Wohnraum nachzukommen. Nördlich und südlich davon sollen drei Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe von 13,9 m ermöglicht werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes soll zur Rench hin eine etwas kleinere Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen können. Östlich der neuen Planstraße sollen moderne Gebäude mit Abschluss eines Flach-, Zelt- oder Pultdachs entstehen, so werden hier lediglich maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Westlich der neuen Planstraße sollen die neuen Gebäude mit einem Sattel- oder Walmdach abschließen, um sich gut in die umgebende – und teilweise bereits bestehende Bebauung – gut einzufügen. Daher werden für diese Bereiche Gebäudehöhen und zusätzlich maximale Traufhöhen festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA5, WA6, WA7, WA8 und WA9 wird für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), auch wenn die Grenze des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO hierdurch überschritten wird. Zum einen soll hiermit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine verträgliche Innenentwicklung unterstützt werden; darüber hinaus sollen in diesen Bereichen insbesondere die Entstehung von Tiefgaragen gefördert werden, in denen der überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze untergebracht werden soll. Ebenfalls wird somit die letzte größere Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg berücksichtigt. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens zwei notwendigen Fahrradabstellplätzen je Wohnung sowie von geeigneten Abstellflächen für Kinderwägen und Gehhilfen führte zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden Flächen in Garagen- oder Kellergeschossen bzw. Nebenanlagen.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch einen höheren Versiegelungsgrad nicht zu befürchten. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die Festsetzung, dass Dächer von Kellergeschossen, Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen und Tiefgaragen zu begrünen sind sowie

die Festsetzung der Begrünung unbebauter Flächen wird diese Überschreitung minimiert und relativiert.

Im Plangebiet wurden relativ hohe Grundwasserstände vorgefunden. Um das Grundwasser zu schonen und den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit zu geben, ihre Gebäude außerhalb des Grundwassers zu errichten, wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 193,0 m ü. NN festgesetzt. Gebäude können somit auf einem ca. 1,5 m hohen Sockel (gemessen über der Straße) entstehen. Nähere Ausführungen dazu siehe Kapitel 10.3 (Geotechnik - Grundwasser).

Die hohen Grundwasserstände führen dazu, dass gerade in den Bereichen, in denen Garagen, Gemeinschaftsgaragen oder Tiefgaragen unter den neuen Gebäuden entstehen sollen, diese um bis zu 1,5 m aus dem Gelände herausragen. In Abwägung der Belange der Wasserwirtschaft und zum Schutz des Grundwassers soll dies jedoch ermöglicht werden, auch, da ein allgemeines Interesse daran besteht, die notwendigen Stellplätze insgesamt auf den privaten Grundstücken unterzubringen, so dass öffentliche Straßen und Plätze von ruhendem Verkehr bestmöglich frei gehalten werden können. Im Bebauungsplan werden darüber hinaus Maßnahmen festgesetzt, um die aus dem Gelände herausragenden Wände von Garagen bzw. Tiefgaragen zu begrünen, so dass hier ein optisch ansprechendes Gesamterscheinungsbild entsteht und das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

### **Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster, Bauweise**

Festgesetzt ist die offene Bauweise, wobei im gesamten Plangebiet die Hauptgebäude ausschließlich als Einzelhäuser errichtet werden sollen. Hiermit wird das städtebauliche Ziel der Entstehung von verdichtetem Geschosswohnungsbau abgebildet. Im Bestand zeigen sich ebenfalls Einzelgebäude, auch als Mehrfamiliengebäude, so dass dies die bereits prägende städtebauliche Struktur darstellt. Im WA4 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die ebenfalls als offene Bauweise in Form von Einzelhäusern definiert wird, wobei hier aber auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Dies ist im Wesentlichen dem bereits bestehenden Gebäude geschuldet, das heute bereits eine Gebäudelänge von etwas über 50 m aufweist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenstern - bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt.

In den Gebieten mit überwiegend bestehenden Gebäuden (WA1 und WA3) werden teilweise zusammenhängende Baufenster ausgewiesen, um bestehenden Gebäuden einen gewissen Spielraum zu gewähren und um flexibel auf Nachverdichtungen reagieren zu können. Entlang der Oberdorfstraße K 5301 sollen die Gebäude wie bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Straße begleiten und werden daher entlang der Straße aufgereiht.

In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten werden größtenteils einzelne Baufenster ausgewiesen, um so die beabsichtigte städtebauliche Struktur bestmöglich abzubilden. Da die mögliche Bebauung auch zu einem späteren Zeitpunkt entstehen kann, soll die Lage der neuen Gebäude so bestmöglich fixiert werden, um so Gemeinde und Öffentlichkeit eine klare Vorstellung von ihrem neuen kleinen Stadtteil zu geben.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der überbaubaren Grundstücksflächen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile oder Vorbauten zulässig, wenn sie nicht breiter als jeweils 5,0 m sind und

nicht mehr als 1,0 m über die Baugrenze hinausragen. Dachvorsprünge können die Baugrenzen auf ihrer gesamten Länge bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschreiten, da diese in der Regel untergeordnet in Erscheinung treten.

Für Balkone und deren Überdachungen werden ebenfalls Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen gewährt. Balkone können aus städtebaulicher Sicht dazu beitragen, die Qualität eines Wohnquartiers deutlich zu erhöhen und damit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung durch die Entstehung von hochwertigem Wohnraum langfristig entsprechen. Um Balkone sinnvoll nutzen zu können, werden Überschreitungen bis zu einer Breite von jeweils max. 5,0 m und bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m zugelassen.

### **Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen**

Grundsätzlich müssen die erforderlichen Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, um den öffentlichen Straßenraum möglichst von ruhendem Verkehr freizuhalten. Prinzipiell wird auch hier auf die bestehenden und neu geplanten Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen reagiert.

Im WA1 und WA3 mit einem großen Anteil an Gebäudebestand können Stellplätze, Garagen oder Carports frei auf den Grundstücken platziert werden, da davon ausgegangen wird, dass die bestehenden, eher kleinteiligen Strukturen nicht durch Garagen oder Stellplatzflächen beeinträchtigt wird.

Im WA4 mit dem großen Kasernengebäude sollen die Stellplätze der Bewohner größtenteils nördlich des Gebäudes entstehen können. Durch Wegfall der südlichen Erschließungsstraße ist eine Zufahrt von Süden her nach Abschluss der kompletten Baumaßnahmen nicht mehr möglich. Hier soll auch in angemessener Weise der südliche Grundstücksbereich für eine hochwertige Außengestaltung freigehalten werden. Daher werden hier nördlich des Gebäudes Zonen für die Errichtung von Stellplätzen bzw. Carports ermöglicht.

In den bisher durch den Baumarkt belegten Gebieten sollen Garagen, Gemeinschaftsgaragen oder auch Tiefgaragen ermöglicht werden, um die notwendigen Stellplätze nachweisen zu können. Insbesondere können somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch diese Maßnahme deutlich verbessert werden. Den bestehenden und zukünftigen Bewohnern auf den privaten Grundstücksflächen soll somit eine angemessene Aufenthaltsqualität gewährt werden. Im Zusammenspiel mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (siehe Kapitel Örtliche Bauvorschriften) soll so der erhöhte Bedarf an Kfz-Stellplätzen mit einer qualitätvollen städtebaulichen Entwicklung in Einklang gebracht werden. Ein gewisser Anteil der insgesamt nachzuweisenden notwendigen Kfz-Stellplätze kann dabei auch oberirdisch entstehen, da diese insbesondere für kurze Abstellzeiten sinnvoll sind.

Nebenanlagen werden gem. § 14 (1) BauNV als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen definiert, „die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen“. Diese Anlagen, wie z.B. kleinere Schuppen oder Gartenhäuser, sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets zulässig sein, da sie in ihrer untergeordneten Eigenschaft nicht dominant in Erscheinung treten und sich dem städtebaulichen Konzept unterordnen.

Für das Plangebiet wurde die Lage einer Trafostation in der Planzeichnung bereits festgehalten. Eventuell zusätzlich dazu anfallende Nebenanlagen, die der Versor-

gung oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **Verkehrsflächen, von Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtfelder)**

Die im Plangebiet ausgewiesenen Straßen wurden durch das Ingenieurbüro RS Ingenieure, Achern, geplant.

Um die Höhenfestsetzungen der Gebäude im Plangebiet hinreichend zu präzisieren, wurden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan auf den Achsen der neu geplanten Straßen in gewissen Abständen die geplanten Straßenhöhen dargestellt. In die textlichen Festsetzungen wurde aufgenommen, dass Abweichungen von diesen festgesetzten Straßenhöhen um +/- 10 cm zulässig sind. Diese Abweichung ist notwendig, um der Straßenplanung im Rahmen der Ausführungsplanung die Möglichkeit zu geben, auf tatsächliche Gegebenheiten zu reagieren bzw. in geringem Maße von der zum Stand des Bebauungsplans üblichen Vorplanung abzuweichen. Der geringe Spielraum hat keinen großen Einfluss auf die beabsichtigte Höhenstaffelung der Gebäude, so dass der Spielraum der festgesetzten Straßenhöhen in diesem Fall städtebaulich vertretbar ist.

Abweichend von den Empfehlungen der Verkehrsuntersuchung des Büros Fichtner, das innerhalb des Baugebietes die Anlage eines mindestens einseitigen Gehweges mit einer Breite von 2,50 m vorschlägt, wurde im Baugebiet eine Verkehrsfläche ohne Verkehrsartentrennung vorgesehen. Die neuen Straßen im Plangebiet sollen als gemischte Verkehrsflächen ausgewiesen werden, um so der planerischen Absicht nach einer gewissen verkehrlichen Beruhigung und der Berücksichtigung von Fuß- und Radfahrern nachzukommen. Die Straßen innerhalb des Plangebietes sollen daher auf einer Gesamtbreite von 7,00 m eingerichtet werden, wobei durch optische Abhebung eine Fahrfläche mit einer Breite von 4,5 m und beidseitigen Rinnen mit je 0,50 m ausgebildet werden soll. Höhengleich dazu wird einseitig ein 1,50 m breiter, gepflasterter Gehbereich seitlich an der Fahrfläche angeordnet.

Die mittige Erschließungsstraße nach Osten endet mit einer Wendemöglichkeit (Wendehammer) für ein 3-achsiges Müllfahrzeug, so dass Kraftfahrzeuge bis ca. 10,00 m Länge gut wenden können.

Die südliche Straße „An der Rench“ wird als Verkehrsfläche entsprechend dem Bestand mit 5,50 m Breite mit einem abgesetzten Gehweg neu gestaltet. Da in diesem Bereich eine Sanierung, insbesondere auch der darunter liegenden Kanäle, dringend notwendig ist, wird in diesem Zuge der gesamte Straßenabschnitt grundlegend saniert und auch ein abgesetzter Gehweg nördlich der Straße mit einer Breite von 2,10 m eingeplant, den es so bisher noch nicht gibt. Die Reduktion der Gehwegbreite von den empfohlenen 2,50 m auf die, ebenfalls als ausreichend betrachteten 2,10 m hat räumliche und eigentumsrechtliche Gründe. Die bereits in der Machbarkeitsstudie des Büros „Fichtner Water & Transportation“ geäußerten Empfehlungen sollen somit weitgehend umgesetzt werden (Umgestaltung der Straße im westlichen Bereich mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m, Anlage eines straßenbegleitenden Gehwegs nördlich der Straße „An der Rench“ von Einmündung Oberdorfstraße bis Firma Apelt). Siehe hierzu auch Ziffer 4.4 (Verkehrliche Erschließung).

Bei allen aus dem Plangebiet dargestellten Ausfahrten wurden Sichtdreiecke gekennzeichnet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art freizuhalten. Ebenfalls zur Verkehrssicherheit wurden die Sichtfelder mit einer maximalen Ge-



schwindigkeit von 30 km/h berechnet. In der K 5301 (ebenfalls Oberdorfstraße) im nördlichen Bereich zum Kreuzungspunkt der Werkstraße ist derzeit eine Geschwindigkeit mit max. 50 km/h möglich. Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, diese auf eine Geschwindigkeit von max. 30 km/h zu reduzieren.

Im Plangebiet werden darüber hinaus 15 öffentliche Stellplätze angeboten, so dass zumindest in einem gewissen Umfang Besuchern und Gästen Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

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

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Wege, Stellplatzflächen und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Ebenso müssen Dächer von Kellergeschossen, Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen und Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, extensiv begrünt werden. Niederschlagswasser kann dadurch zumindest in geringem Umfang auf den Grundstücken zurückgehalten werden.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder Fassadenverkleidung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Durch die geotechnische Beurteilung wurde festgestellt, dass die Grundwasserstände durch die Nähe zur Rench beeinflusst werden, sodass bei Hochwasser der Rench auch ein Anstieg des Grundwassers zu erwarten ist. Zum Schutz der Gebäude vor drückendem Wasser sowie zum Schutz des Grundwassers wurde daher festgesetzt, dass Geschosse unterhalb der Geländeoberkante als sog. „wasserdichte Wanne“ auszuführen sind. Wenn auf andere Art und Weise sichergestellt ist, dass die bauliche Anlage vor Grundwasser geschützt ist, kann eine Ausnahme zugelassen werden.

Durch ein artenschutzfachliches Gutachten wurde festgestellt, dass im Plangebiet, insbesondere im nördlichen Geltungsbereich zur Bahnlinie hin, mit dem Vorkommen von Mauereidechsen gerechnet werden muss. Daher wurde an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang der Bahnlinie eine Fläche mit Maßnahme M1 ausgewiesen, auf der durch Ausbringen von Steinschüttungen in Abwechslung mit Brachestreifen und kleineren Gehölzen für Mauereidechsen günstige Lebensraumbedingungen herzustellen sind. Im Fachgutachten wird von einer Maßnahmenfläche von mind. 450 m<sup>2</sup> ausgegangen. Die nun festgesetzte Maßnahmenfläche erreicht eine Größe von ca. 453 m<sup>2</sup>. Siehe hierzu auch Kapitel 6.3.

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie Erhalt der Bodenfunktionen, Förderung der Grundwasserneubildung und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere. Ebenfalls sollen somit eine ansprechende Begrünung von aus dem Gelände herausragenden Garagen bzw. Tiefgaragen umgesetzt werden, so dass hier ein optisch ansprechendes Gesamterscheinungsbild entsteht und das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

### **Flächen für Leitungsrechte**

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Entlastungsleitung des nördlich des Plangebiets verlaufenden Mühlbachkanals, die an der östlichen Plangebietsgrenze nach Süden verläuft und dann auf Höhe der nun geplanten Wendemöglichkeit der neuen Erschließungsstraße nach Westen in Richtung K530 abknickt. Der westliche Teil dieser Leitung muss im Zuge der Umnutzung des Plangebiets verlegt werden. Zur Sicherung des verbleibenden Entlastungskanals zum Gewerbekanal (DN 600) im nordöstlichen Bereich ist an der Grenze zum Firmengelände Apelt ein Leitungsrecht eingetragen.

Ein weiteres Leitungsrecht wird im Bebauungsplan im südlichen Teil des WA2 und WA4 festgesetzt. Aufgrund der Topographie und der entwässerungstechnischen Planung verläuft hier eine Schmutzwasserleitung der neuen Wohnbebauung. Zur Sicherung des Schmutzwasserkanals im Bereich der ehemaligen, sogenannten "mittleren Einfahrt" wird daher ebenfalls ein Leitungsrecht festgesetzt.

Um Beschädigungen an den Leitungen zu vermeiden, sind die durch Leitungsrechte gesicherten Flächen von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

### **Kinderspielplatz**

Gemäß § 9 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg ist bei größeren Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Da das Plangebiet räumlich sehr gut ausgenutzt wird, soll im nördlichen Bereich des Plangebietes im WA7 ein zentraler Spielplatz als Gemeinschaftsanlage angelegt werden. Die Lage hat den Vorteil, dass der Spielplatz von Verkehrsflächen abgelegen ist, so dass hier eine größtmögliche Sicherheit der Kinder gegeben ist. Der Spielplatz wird auf den höher gelegenen Tiefgaragen angelegt, so dass hier ein eigener abgetrennter Bereich entstehen kann. Die Fläche wird für die Wohngebiete WA7 und WA8 als Gemeinschaftsspielplatz festgesetzt. Für die weiteren Bereiche im Plangebiet sind eigene Spielflächen im jeweiligen Bauantrag der Gebäude nachzuweisen.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Plangebiet wurden Vorkehrungen zum Schallschutz aufgenommen. Diese resultieren maßgeblich aus den vorhandenen Schallquellen der westlichen Oberdorfstraße K 5301 (Verkehrslärm Straße), der Bahnlinie im Norden (Verkehrslärm Schiene) sowie der gewerblichen Nutzung im Osten. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind deshalb die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Vorgaben für Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Siehe hierzu auch Kapitel 7 (Schalltechnische Untersuchung).

### **Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits mit den Stadtwerken Oberkirch Gespräche aufgenommen, wie das Plangebiet technisch versorgt werden kann. Geplant ist eine zentrale Wärmeerzeugung. Die notwendigen Zu- und Ableitungen können dabei in die öffentliche Straße verlegt werden, die bis an die Wärmezentrale herangeführt wird. Im nördlichen Teil des Plangebiets ist daher eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen, hier soll eine Wärmezentrale mit einer Größe von 16 x 7 m entstehen.

Die Anlage einer Trafostation zur Versorgung des Plangebiets ist westlich gegenüber dem zentralen Platz im Anschluss an die dort liegenden öffentlichen Stellplätze geplant.

## **5.2 Erlass örtlicher Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der neuen Wohnbebauung in die Umgebung fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild der Bebauung erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle zeitgemäße Architektur gewährleistet bleiben.

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Entsprechend der umgebenden bestehenden Bebauung und um sich in das bestehende Ortsbild entsprechend harmonisch einzufügen, sollen im westlichen Teil des Plangebietes ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen werden. Im östlichen Teil des Plangebietes soll hingegen eine modernere Architektur und Formsprache durch die derzeit stark nachgefragten Dachformen Flachdächer, Zeltdächer und Pultdächer ermöglicht werden.

Um die beabsichtigte Begrünung von Dächern von Carports, Garagen bzw. Tiefgaragen zu ermöglichen, sind hier ausschließlich Flachdächer zulässig.

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wurden rote bis braune bzw. graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Dies gilt nicht für Dachbegrünungen, die auf den flacher geneigten Dächern oder z.B. Pultdächern der Hauptgebäude prinzipiell ermöglicht werden sollen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden.

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.

Generell sollen im östlichen Teil des Plangebietes Attikageschosse ermöglicht werden. Um dennoch nicht als vollständiges Geschoss in Erscheinung zu treten, sollen die Attikageschosse aus gestalterischen Gründen um ein gewisses Maß von den Gebäudeaußenkanten der darunterliegenden Geschosse zurücktreten.

### **Müllbehälterstandorte**

Auf den Baugrundstücken sind Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

### **Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Qualität des Stadtbildes und der Integration in die baulich-gestalterische Umgebung. Zur Gestaltung des Straßenraumes, zur Freihaltung von Sichtbezügen und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. So dürfen Ein-

friedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht höher als 0,80 m sein.

Maschendraht und Drahtzäune werden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

### **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen**

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

### **Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Kfz-Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Kfz-Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Kraftfahrzeuge pro Wohneinheit festgesetzt. Da die Stadt Oberkirch davon ausgeht, dass ab einer gewissen Wohnungsgröße in der Regel mehrere Personen in einer Wohnung wohnen, sind die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze von den entsprechenden Wohnungsgrößen abhängig.

#### Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit oft nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen, so dass die Unterbringung der privaten Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich ist.

#### Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den bestehenden und zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Daher sollen im Besonderen die angrenzenden Straßen nicht „öffentliche Parkzone“ sein.

## **6 UMWELTBELANGE**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

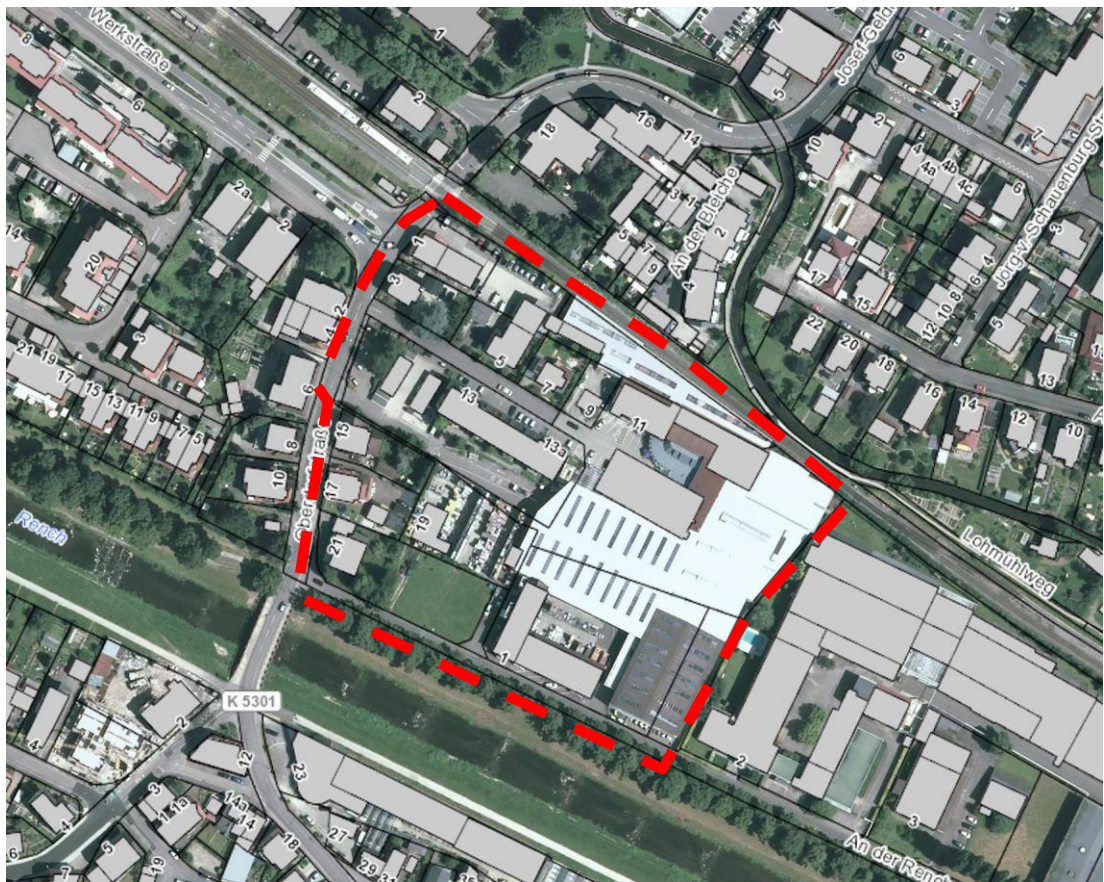
Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

## 6.1 Bestand

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich durch bestehende Gebäude, vorwiegend Einzelgebäude, locker bebaut. Der östliche Teil des Plangebietes ist durch einen Baumarkt sowie die dazugehörigen Verkehrsflächen, Lagerflächen und Nebengebäude fast zu 100 % versiegelt.

Nördlich außerhalb des Plangebietes verläuft eine Bahnlinie. Weiter nördlich befinden sich eine bestehende Wohnbebauung sowie dazwischen ein Gewerbekanal von Oberkirch als Abzweig der Rench. Ebenfalls Wohnbebauung befindet sich westlich des Plangebietes östlich der Oberdorfstraße. Südlich des Plangebietes verläuft die Rench. Das Gewässer liegt jedoch außerhalb der Abgrenzung und wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Östlich des Plangebietes liegt ein Gewerbebetrieb.

Das Gelände ist weitgehend eben. Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.



Luftbild des Plangebietes mit ungefährender Abgrenzung (rote Umrandung), Quelle: LUBW

## **6.2 Beurteilung der Schutzgüter**

### Schutzgut Boden

Kleine Bereiche des Plangebietes sind als Altlastenflächen bekannt.

Ein Teil des Flurstücks 556/18 wurde mit dem Handlungsbedarf „A“ (= Ausscheiden aus dem Altlastenkataster) bewertet. In den aktuellen Bohrungen wurden auf diesem Grundstück keine schadstoffspezifischen Auffälligkeiten festgestellt.

Ebenfalls wurde das Flurstück 557/36 im Südwesten des Baumarktgeländes bereits in früherer Zeit gewerblich genutzt. Der Altstandort „Mechanische Werkstätten Kiefer“ mit der Objekt-Nr. 01876 wurde daher im Jahr 1996 mit dem Handlungsbedarf „E1-2“ bewertet. Dies bedeutet, dass von den zuständigen Behörden eine orientierende umwelttechnische Untersuchung für erforderlich gehalten wurde. Das Grundstück wird heute als Freilager genutzt und ist fast vollständig mit einer geschlossenen Bodenplatte bzw. einem Regallager überbaut. In den aktuellen Bohrungen wurden auch auf diesem Grundstück keine schadstoffspezifischen Auffälligkeiten festgestellt. In Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis wird eine technische Altlastenerkundung bei Rückbau des bestehenden Regallagers durchgeführt. Siehe hierzu auch Ziffer 10.2.

Generell kann davon ausgegangen werden, dass sich die Situation des Schutzgutes Boden im weiteren Verlauf eher verbessern wird. Im Bereich der derzeit fast 100%-igen Versiegelung im Bereich des bestehenden Bauzentrums wird eine maximale Versiegelung von 80 % durch Garagen, Tiefgaragen, Nebenanlagen etc. zugelassen, so dass hier zumindest ein Teil des Bodens wieder entsiegelt werden kann. Durch die hohe Ausnutzung der Grundstücke sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf außerhalb des Geltungsbereichs liegende Flächen erkennbar. Die Ausnutzung von bebaubaren Flächen innerhalb von bestehender Bebauung ist sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den weiteren Flächenverbrauch und die Versiegelung außerhalb des Siedlungsbereichs zu reduzieren und damit den Erhalt von Freiflächen wesentlich unterstützt. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten, die Begrünung von Tiefgaragen, den festgesetzten Pflanzgeboten und der Begrünung der unbebauten Flächen der Grundstücke wird diese Überschreitung minimiert und relativiert.

### Schutzgut Pflanzen / Tiere

Durch die bestehende intensive Versiegelung im östlichen Teil des Plangebiets – insbesondere im Bereich des bestehenden Baumarktes - sind hier kaum Bepflanzungen und damit auch wenig Lebensräume für Pflanzen und Tiere vorhanden. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird in diesem Bereich das Angebot an Bepflanzungen deutlich erhöht.

Der westliche Teil des Plangebietes ist durch verschiedene gärtnerisch angelegte Grünbereiche sowie Gartengestaltung geprägt. Die Bepflanzungen können jedoch weitgehend beibehalten werden bzw. werden durch weitere Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung der Grundstücke gewährleistet.

### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.



Die bestehenden, umliegenden Gewässer außerhalb des Geltungsbereichs, der Gewerbekanal im Norden sowie die Rench im Süden, werden durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet lag durch eine ehemalige Freibordunterschreitung an drei Stellen des Renchdeiches im Bereich des HQ100 (100-jährliches Hochwasser, Bemessungshochwasser mit einer Wahrscheinlichkeit des Auftretens einmal in 100 Jahren). Diese Freibordunterschreitungen wurden jedoch im Mai 2016 durch eine Erhöhung des Renchdeiches beseitigt. Der vorhandene Rench-Deich weist deshalb einen HQ 100-Schutz für die angrenzenden Flächen und damit auch für das geplante Baugebiet auf. Dies hat zur Folge, dass die Kernstadt von Oberkirch im geschützten Bereich HQ 100 liegt und deshalb im Hinblick auf die geplante Bebauung keine Einschränkungen aus Sicht des Hochwasserschutzes bestehen. Das Plangebiet liegt überwiegend im Bereich des HQextrem. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen größer als HQ100. Das HQextrem ist im Bebauungsplan dargestellt; auf die entsprechende Hochwasservorsorge wird in den Bauvorschriften hingewiesen.

Im Bereich des Plangebietes sind hohe Grundwasserstände bis zu ca. 2,50 m unterhalb der Geländeoberkante vorhanden. Bei der Planung wurde jedoch insoweit darauf reagiert, dass den bestehenden und zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit gegeben wird, Gebäude, notwendige Nebenanlagen und Garagen außerhalb des Grundwassers zu errichten, so dass das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Festsetzung von teilweise Dachbegrünungen für Garagen und Tiefgaragen sowie der Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser minimiert. Darüber hinaus sind im Bebauungsplangebiet die unbebauten Flächen als Grünflächen anzulegen und Festsetzungen zur Begrünung getroffen worden. Die gepflanzten Bäume und Sträucher werden den Boden tiefer durchwurzeln, so dass die Speicherkapazität des Bodens für das anfallende Niederschlagswasser in diesen Bereichen erhöht wird. Das Wasser wird länger im Boden gehalten, die Grundwasserneubildung leicht erhöht.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgut Wassers kann somit ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Klima / Luft

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen.

Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO<sub>2</sub>-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (z.B. Dachbegrünung, Durchgrünung, Regenrückhaltebecken etc.).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine angemessene **Nachverdichtung** bzw. Auffüllung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Die Einbindung in die innerstädtische Lage ermöglicht eine gute Ausnutzung der örtlichen Infrastruktur. Durch die Nähe zu bestehenden ÖPNV-Einrichtungen wie z.B. Bushaltestellen oder der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof ist der Bereich optimal an den **ÖPNV** angebunden.

Durch die neue Bebauung ist generell nur von einer geringen zusätzlichen Versiegelung auszugehen, da eine Bebauung bereits vorhanden ist bzw. sogar von einer gewissen Entsiegelung der östlichen Flächen. Gesamtstädtisch gesehen ist der Standort ideal für eine Nachverdichtung geeignet, denn grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenver-



brauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung außerhalb von Siedlungszusammenhängen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten. Störungen der örtlichen Windsysteme werden durch den Ersatz der bestehenden Gebäude nicht befürchtet.

Die Ermöglichung von Geschossbauten mit einer flächensparenden und **kompakten Bauweise** entstand aus der Überlegung, die beschränkt zur Verfügung stehende Fläche effektiv auszunutzen. Durch die **Orientierung der Baukörper** wird eine gute Besonnung von Süden und Westen ermöglicht. **Solaranlagen** können auf den festgesetzten Dachformen problemlos errichtet werden. Durch die Festsetzung von Einzelbaufenstern mit einem entsprechenden Abstand werden **Verschattungen** von Baukörpern und Dachflächen größtmöglich vermieden.

Durch die teilweise **Begrünung der Flachdächer und Tiefgaragen** wird das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort unterstützt, da das anfallende Niederschlagswasser wenigstens in geringem Umfang auf dem Grundstück belassen und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Ebenfalls kann so auch die Durchgrünung des Plangebiets verbessert werden. Die Pflanzung von **Bäumen und Sträuchern** wirkt sich zudem positiv auf das lokale Kleinklima aus, indem diese die Luftfeuchtigkeit erhöhen, durch ihre Verdunstung im Sommer die Temperatur mindern und die Staubbinding der Luft verbessern. Die Bäume bieten außerdem Lebensraum für Insekten und Kleintiere.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bestehender Bebauung ebenfalls nicht gegeben. Für die Erholung ist das Plangebiet ideal gelegen, da die Rench und der teilweise begehbare Renchdeich unmittelbar angrenzen und bereits als Erholungsraum intensiv genutzt wird.

#### Schutzgut Mensch

Aufgrund der umgebenden Nutzungen, der bereits bestehenden Verkehrsbelastung und der geplanten Wohnnutzung werden negative Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich der Lärmbelastung auf den Menschen erwartet. Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet; im Plangebiet wurden Vorkehrungen zum Schallschutz aufgenommen, so dass grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Es wird zusätzlicher Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers in fußläufiger Erreichbarkeit aller wichtigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen der Stadt Oberkirch geschaffen, was dazu beiträgt, den motorisierten Individualverkehr zu minimieren. Dies wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

#### Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

6.3

**Artenschutz**

Für das vorliegende Plangebiet wurde das Büro Bioplan, Dr. Martin, Boschert, Bühl/Baden beauftragt, eine Prüfung der artenschutzrechtlich relevanten Arten vorzunehmen. Nach einer Vorprüfung bilden die Eidechsenarten Mauer- und Zauneidechsen die artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen.

Darauf aufbauend wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich Mauereidechse und Zauneidechse in Auftrag gegeben. Aufgrund der Abschätzung der Lebensraumverhältnisse sowie aufgrund der Tatsache, dass bei sämtlichen neun Begehungen im Jahr 2017 keine Zauneidechsen vorgefunden wurden, wurde vom Gutachter ein Vorkommen von Zauneidechsen mit hinreichender Genauigkeit ausgeschlossen. Allerdings wurde im nördlichen Bereich des Plangebiets sowie im engeren und weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine große, stabile Population an Mauereidechsen vorgefunden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist dem Bebauungsplan beigelegt, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Aufgrund der erfassten Vorkommensbereiche muss mit einem erhöhten Tötungsrisiko in der Phase der Baufeldräumung bzw. der Bauphase gerechnet werden; zum anderen geht ein Teil des Lebensraumes und somit ein Teil der Fortpflanzungsstätten der Art durch die Umsetzung des Vorhabens verloren bzw. wird beeinträchtigt. Um die Mauereidechsen im Fall einer Neubebauung zu schützen und das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Diese Maßnahmen beginnen schon vor dem eigentlichen Baubeginn mit dem Vergrämen der Individuen in die Randbereiche und umfassen neben Maßnahmen zur Vermeidung der Wiederbesiedlung (Reptilienzäune) auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, um den Tieren einen alternativen Lebensraum zu bieten. Die Maßnahmen werden im Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung näher beschrieben und sind in Ziffer 1.10.6 der textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Sie werden im Rahmen der Bauarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Biologen im Rahmen einer naturschutzfachlichen Bauüberwachung begleitet und überwacht.

Um auch während des Abbruches des Baumarktes und nach der Neubebauung des Grundstückes günstige Lebensbedingungen für Mauereidechsen wieder herzustellen und den vergrämen Individuen einen Ersatzlebensraum anzubieten, werden im nördlichen Teil des Bebauungsplans Flächen von ca. 453 qm als Maßnahmenfläche M1 ausgewiesen, auf der günstige Lebensbedingungen für Mauereidechsen geschaffen werden sollen. Nach Abschluss der Arbeiten ist mit dem Wiedereinwandern der Tiere zu rechnen.

Die weiteren notwendigen baulichen Maßnahmen, die nicht im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden können, wie z.B. die langjährige Überwachung der Maßnahme (Monitoring) oder ein ergänzendes Risikomanagement, werden vor dem Satzungsbeschluss durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags gesichert.

**7**

**SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Schallquellen ein: Verkehrslärm durch die westlich gelegene Oberdorfstraße K 5301, Schienenlärm durch die nördlich gelegene Bahn sowie Einwirkungen durch den östlich gelegenen bestehenden Gewerbebetrieb. Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik, Heine + Jud, erstellt.

Nach der DIN 18005 sollen die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehrs-, Sport-, Gewerbe- und Freizeitlärm, etc.) jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und beurteilt werden. Diese Betrachtungsweise lässt sich mit der verschiedenartigen Geräuschkonzertsetzung und der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zur jeweiligen Lärmquelle begründen. Die Orientierungswerte sollten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eingehalten werden, sind jedoch mit anderen Belangen abzuwägen.

Die Untersuchung wird dem Bebauungsplan beigelegt, auf die dort aufgeführten ausführlichen Darstellungen wird verwiesen.

Zusammengefasst kann folgendes festgestellt werden:

#### Straßenverkehr

An den Baufenstern im Westen des Plangebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags bis 12 dB(A) und nachts bis 13 dB(A) überschritten. Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehrslärm sind erforderlich. Lärmschutzmaßnahmen müssen erst bei Neubau oder baulicher Änderung der betreffenden Gebäude umgesetzt werden.

#### Schienenverkehr

Entlang der Bahnlinie werden insgesamt Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete festgestellt. Gegenüber dem Schienenverkehrslärm sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

#### Passive Schallschutzmaßnahmen

Durch die o.g. Lärmquellen werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden, wie z.B. eine geeignete Grundrissgestaltung, Einbau von Schallschutzfenstern in Kombination mit Lüftungseinrichtungen (in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche der DIN 4109), Laubengänge, verglaste Balkone etc. festgesetzt.

Zur Kennzeichnung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ bei der Auslegung von Außenbauteilen der zukünftigen Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 für das Baugebiet berechnet und dargestellt. Danach liegen die am stärksten belasteten Bereiche maximal im Lärmpegelbereich V bzw. IV nach DIN 4109.

Die Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich der Schallschutzfensterklassen ergeben sich nach der Berechnung aus den Lärmpegelbereichen. Schallgedämmte Lüfter für Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume werden u.U. erforderlich, da die Beurteilungspegel nachts teilweise über 50 dB(A) liegen.

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wurde gegenüber der Erstellung von aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorrang eingeräumt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet, den notwendigen Lärmschutz zu erreichen. Mit Hilfe von aktiven Schallschutzmaßnahmen müsste zum Vollschutz, d.h. zum Schutz aller Stockwerke der angrenzenden Bebauung, entlang der westlichen und nördlichen Bebauungsgrenze ein Schallschutzbauwerk zur Unterbrechung der Sichtverbindung in einer Mindesthöhe der zu schützenden Bebauung errichtet werden. Das Schallschutzbauwerk entlang der nördlichen Bebauungsgrenze müsste mit einer Mindestlänge von 100 Metern und bis zu einer Höhe von 16,8 m (mögliche maximale Gebäudehöhe) errichtet

werden. Dies erscheint aus platz- und städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar und steht zudem in einem ungünstigen Kosten-/ Nutzenverhältnis.

#### Gewerbe

Der östlich angrenzende Gewerbebetrieb hat derzeit eine Betriebsgenehmigung für einen 3-Schichtbetrieb. Rein rechnerisch führt dies zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 10 dB(A) am östlichsten Baufenster im WA7. Daher müssten hier ebenfalls Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Da der Gewerbebetrieb derzeit jedoch in einem 2-Schichtbetrieb geführt wird, wurden mit der betreffenden Firma Gespräche geführt. Gegenwärtig soll der Schichtbetrieb nicht in einen 3-Schichtbetrieb erweitert werden, die Firma möchte sich dafür jedoch die Option weiterhin offen halten, um auf die aktuelle wirtschaftliche Situation reagieren zu können. Daher werden durch den privaten Investor des Bauzentrums mit dem Gewerbebetrieb privatrechtliche Vereinbarungen getroffen, so dass verpflichtende ergänzende Lärmschutzmaßnahmen am betreffenden Gebäude im Falle der Ausweitung des Schichtbetriebes durch den privaten Investor umgesetzt werden müssen. Im städtebaulichen Vertrag ist festgelegt, dass diese Regelung auch zugunsten der Stadt Oberkirch gilt (echter Vertrag zugunsten Dritter i.S.v. § 328 BGB).

### **8 HOCHWASSER**

Das Planungsgebiet grenzt am Südwesten an die eingedeichte Rench an. Die Rench (Gewässer I. Ordnung) liegt im Teilbearbeitungsgebiet TBG 330 - Acher-Rench der Wasserwirtschaftsverwaltung Baden-Württemberg.

Nach den vorliegenden Daten wird der Kernstadtbereich von Oberkirch, und damit auch das geplante Baugebiet Neumatt, bis HQ 100 nicht überflutet. Das Baugebiet Neumatt liegt in einem geschützten Bereich HQ 100. Dies hat zur Folge, dass im Hinblick auf die geplante Bebauung keine Einschränkungen aus Sicht des Hochwasserschutzes bestehen.

Auch wenn das Plangebiet infolge von Deicherhöhungen im geschützten Bereich HQ 100 liegt, kann das Plangebiet bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) mit Wasserständen über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen des Hochwasserschutzes (Dammbruch) überflutet werden.

Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet nicht erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden sollen. Das HQextrem ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

### **9 UNTERSUCHUNG KAMPFMITTEL**

Das Büro R. Hinkelbein, Filderstadt, wurde beauftragt, das Plangebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern hin zu untersuchen.

Das eigentliche engere Untersuchungsgebiet ist in Bezug auf Sprengbombentrichter und Blindgänger-Einschläge sehr schlecht einzusehen. Ein Luftbild vom 16. April 1945 zeigt über dem Untersuchungsgebiet durch Brände verursachte Rauchwolken. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im gesamten Untersuchungsgebiet, das als „möglicherweise von Artilleriebeschuss betroffener Bereich“ zu bezeichnen ist, noch Blindgänger von Artilleriegranaten vorhanden sind.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für das gesamte Untersuchungsgebiet eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen notwendig ist. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass sich vor diesen Arbeiten mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder mit einem privaten autorisierten Unternehmen wegen den zu ergreifenden Maßnahmen in Verbindung zu setzen ist.

## 10 GEOTECHNIK

Zur Untersuchung des Baugrundes wurde für das Plangebiet ein geotechnisches Gutachten erarbeitet. Nachfolgend werden einige wesentliche Erkenntnisse zusammengefasst. Im Einzelnen wird auf das geotechnische Gutachten verwiesen, das dem Bebauungsplan beigelegt wird.

### 10.1 Baugrund

Im Rahmen der orientierenden Erkundung wurde der Baugrund durch insgesamt 5 Kleinrammbohrungen erkundet. Unter der aktuellen Oberflächenbefestigung (Beton) wurden bis in eine Tiefe von ca. 0,7 m bis ca. 1,1 m zunächst künstliche Auffüllungen angetroffen. Diese bestehen meist aus kiesig-sandigen Materialien mit unterschiedlich bindigen Beimengungen. Lokal wurden auch bindige Auffüllungen erkundet. Der gewachsene Boden besteht aus den sogenannten Renchgeröllen (Kiese / Sande / Steine). Die Renchgerölle sind erfahrungsgemäß mindestens mitteldicht, meist eher dicht gelagert. Reste einer bindigen Deckschicht wurden nicht erbohrt.

### 10.2 Altlasten

Ein Teil des Flurstück 556/18 wurde früher gewerblich genutzt. Diese Nutzung war auf die Fläche westlich des bestehenden Wohngebäudes mit der postalischen Anschrift Oberdorfstraße 13 und 13a beschränkt und bestand aus einem Autohandel. Da die Risiken im Hinblick auf Schadstoffbelastungen hier als nur gering eingeschätzt wurden, wurde der Standort mit dem Handlungsbedarf „A“ (= Ausscheiden aus dem Altlastenkataster) bewertet. In den aktuellen Bohrungen wurden auf diesem Grundstück keine schadstoffspezifischen Auffälligkeiten festgestellt.

Entsprechend einem Auszug aus dem Verzeichnis altlastverdächtiger Flächen / Altlasten im Ortenaukreis wurde das Flurstück 557/36 im Südwesten des Baumarktgeländes bereits in früherer Zeit gewerblich genutzt. Von 1911 bis 1928 befand sich hier ein Sägewerk. Später wurden Sägewerksmaschinen hergestellt und repariert (1935 – 1993; Mechanische Werkstatt Hermann Kiefer und Maschinenbau Herbert Kiefer). Der Altstandort „Mechanische Werkstätten Kiefer“ mit der Objekt-Nr. 01876 wurde daher im Jahr 1996 mit dem Handlungsbedarf „E1-2“ bewertet. Dies bedeutet, dass von den zuständigen Behörden eine orientierende umwelttechnische Un-

tersuchung für erforderlich gehalten wurde. Das Grundstück wird heute als Freilager genutzt und ist fast vollständig mit einer geschlossenen Bodenplatte bzw. einem Regallager überbaut. In den aktuellen Bohrungen wurden auch auf diesem Grundstück keine schadstoffspezifischen Auffälligkeiten festgestellt. In Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis wird eine technische Altlastenerkundung bei Rückbau des bestehenden Regallagers durchgeführt. Die genaue Erkundung wird dabei vor Entsiegelung der Fläche und nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachter durchgeführt.

### 10.3 Grundwasser

Während der Bohrarbeiten wurde der aktuelle Grundwasserspiegel in Tiefen von ca. 2,0 m bzw. 2,4 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Genaue Angaben zu maximal zu erwartenden Grundwasserständen können auf Grundlage der vorliegenden Daten, d.h. anhand langjähriger Grundwasserspiegelmessungen, nicht gemacht werden. Der mittlere Grundwasserspiegel MHGW wird auf etwa 1,5 m unter der aktuellen Geländeoberfläche geschätzt.

Generell ist davon auszugehen, dass die Grundwasserstände durch die Nähe zur Rench beeinflusst werden, sodass bei Hochwasser der Rench auch ein Anstieg des Grundwassers zu erwarten ist.

Auf dem Gelände des bestehenden Baumarktes gibt es einen Schacht, der zwischen Februar und Juli 2016 zur Messung des vorhandenen Grundwasserstandes verwendet wurde. Der Schachtdeckel wurde von einem Vermesser eingemessen, so dass verlässliche Daten generiert werden können. Die tatsächlichen Grundwasserstände über einen Zeitraum von 6 Monaten liegen bei ca. 2,30 m bis 2,60 m unterhalb der Geländeoberkante. Durchschnittlich liegt das tatsächliche Grundwasser bei ca. 2,50 m unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche. In nachfolgender Tabelle werden die gemessenen Durchschnittswerte dargestellt, die Oberkante des eingemessenen Deckels entspricht dabei im Durchschnitt ebenfalls der nun neu geplanten Straße im Plangebiet:

Deckel 191,53 m ü. NN

| Monat        | Grundwasser Stand (m ü. NN) | Grundwasser unter Gelände (m) |
|--------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Februar 2016 | 189,08                      | 2,45                          |
| März 2016    | 188,96                      | 2,57                          |
| April 2016   | 189,03                      | 2,50                          |
| Mai 2016     | 188,98                      | 2,55                          |
| Juni 2016    | 189,21                      | 2,32                          |
| Juli 2016    | 188,91                      | 2,62                          |

Im Bebauungsplan wurde auf die nun gemessenen Grundwasserstände reagiert, indem eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von 193,0 m ü. NN festgesetzt wurde, was einem Wert von ca. 1,5 m über der neu geplanten Straße entspricht. Garagen bzw. Tiefgaragen können so weit aus dem Gelände herausragen, dass bauliche Maßnahmen außerhalb des Grundwasserbereichs gut möglich sind.



## 11 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, eine Machbarkeitsstudie für eine neue Entwässerungsinfrastruktur im Baugebiet erarbeitet. Im Rahmen der Schmutzwasserableitung wurde untersucht, ob die Entwässerung mittels Freispiegelleitung erfolgen kann oder eine Druckentwässerung erforderlich ist. Für das Regenwasser wurden Möglichkeiten zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung überprüft. Darüber hinaus wurde die technische Machbarkeit zur Verlegung des bestehenden Entlastungskanals des Oberkircher Gewerbekanal überprüft, welcher durch das Baugebiet verläuft und geplante Privatgrundstücke passiert. Die Voruntersuchungen des Ingenieurbüros Fichtner Water & Transportation basierten als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Entwässerungskonzepts durch das Büro RS Ingenieure, Achern.

### 11.1 Entlastungskanal

Für den bestehenden Entlastungskanal wurde vom Büro Fichtner die hydraulische Auslastung untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die heutige Auslastung bei ca. 87 % liegt und das Abwasser problemlos abgeführt werden kann. Des Weiteren wurde die Umlegung des Entlastungskanals untersucht. Der Entlastungskanal soll - so weit möglich - in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Zwischenzeitliche Untersuchungen haben zu dem Ergebnis geführt, dass in der Straße "An der Rench" ohnehin ein neuer Regenwasserkanal verlegt werden muss. Um Kosten zu sparen, wurde die Trassenführung des Entlastungskanals umgeplant.

Die Umplanung wurde vom Büro Zink, Lauf nochmals überprüft, insbesondere unter Berücksichtigung eventueller Rückstauereignisse aus der Rench. Im Ergebnis soll eine vollständige Erneuerung und Aufdimensionierung des Entlastungskanals auf DN 1000 erfolgen. Die Einleitung in das bestehende Netz erfolgt im Bereich der Einmündung Oberdorfstraße / "An der Rench".

### 11.2 Schmutzwasserentwässerung

Hinsichtlich der Schmutzwasserentwässerung wurde weitgehend der vorgeschlagenen Variante 4 des Büros Fichtner gefolgt. Die Schmutzwasserableitung erfolgt im Freispiegelgefälle über Stichleitungen. Zur Ableitung der Schmutzwässer im nördlichen Teilbereich wird der bestehende Mischwasserkanal in der Zufahrt durch Verlegung einer parallelen Regenwasserleitung zum Schmutzwasserkanal umgewandelt und durch eine Haltung nach Osten verlängert. Die zentrale Mitte des Gebietes wird über eine neue Stichleitung (West-Ost; ehem. "Mittlere Zufahrt" – Stichstraße) abgeleitet und die Gebäude entlang der Straße "An der Rench" können direkt an den hier schon bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

### 11.3 Regenwasserableitung

Nach Rücksprache mit der Stadt Oberkirch ist anhand von Erfahrungswerten ein Anstieg des Grundwassers bei entsprechendem Hochwasser der Rench bis zum Geländeniveau möglich. Darüber hinaus sind im Baugebiet vereinzelt altlastenverdächtige Stellen vorhanden. Aufgrund dieser ausschließenden Rahmenbedingungen wurde in Absprache mit der Stadt Oberkirch eine Regenwasserversickerung verworfen. Eine direkte oberflächennahe Einleitung in den Vorfluter "Rench" ist nicht

möglich, da Deiche den Hochwasserschutz entlang der "Rench" sicherstellen. Das bedeutet: es ist nur eine Einleitung in ein Entwässerungssystem möglich.

Für die Regenwasserableitung konnte über eine Bilanzierung der abflusswirksamen Flächen zwischen Neubauplanung und Bestand nachgewiesen werden, dass die abzuleitende Regenwassermenge im Gebiet maßgeblich reduziert wird.

Gemäß den rechtlichen und technischen Vorgaben wurden die drei Prioritäten der Regenwasserentwässerung (Versickerung, Einleitung in einem Vorfluter, Einleitung in ein Entwässerungssystem) untersucht. Hierbei stellt sich die Ableitung des Regenwassers über Regenwasserkanäle und über den Entlastungskanal mit Einleitung in die Rench als die Vorzugsvariante dar.

Ein weiterer Punkt der Regenwasserentwässerung war die Untersuchung hinsichtlich der Regenwasserbehandlung und -rückhaltung. Eine Behandlung ist nicht notwendig. Genauso ist eine Rückhaltung des Regenwassers nicht notwendig, da die abflusswirksame Fläche durch das neue Baugebiet maßgeblich reduziert wird.

Die Ableitung der Regenwässer erfolgt zum Großteil direkt in den verlegten Entlastungskanal. Lediglich für den nördlichen Teilbereich ist eine neue Stichleitung vorgesehen, die ebenfalls in den Entlastungskanal mündet.

## 12 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für die Wasserversorgung wird ein neues Wasserversorgungsnetz innerhalb des Baugebietes mit Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz in der Oberdorfstraße und Straße "An der Rench" aufgebaut. Es ist vorgesehen, weitestgehend ein Ringsystem aufzubauen. Die einzelnen - nicht zu vermeidenden - Stichleitungen erhalten am Ende jeweils einen Hausanschluss, damit stehendes Wasser vermieden wird. In regelmäßigen Abständen von 100 bis 150 m werden Feuerlöschhydranten angeordnet.

## 13 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

## 14 STÄDTEBAULICHE DATEN

|   |     |         |
|---|-----|---------|
| Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans         | ca. | 2,43 ha |
| davon:  |     |         |
| Allgemeines Wohngebiet  | ca. | 1,98 ha |
| Verkehrsflächen (Straße, Gehwege, Platz, öffentliche Stellplätze) | ca. | 0,40 ha |
| Öffentliche Grünfläche  | ca. | 0,03 ha |
| Flächen für Versorgungsanlagen                                    | ca. | 0,02 ha |

**15 KOSTEN DER PLANUNG**

Für den Bebauungsplan entstehen Kosten für Straßenbau, Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Entwässerung Schmutzwasser, Regenwasser), Verlegung Kleine Rench in Höhe von ca. 1,32 Mio. Euro (netto).

Oberkirch, den \_\_\_\_\_

Matthias Braun  
Oberbürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser