



Gemeinde Sasbach

Bebauungsplan „Senti“

Textliche Festsetzungen

Sasbach, 02. DEZ. 2009


Wolfgang Reinholz
Bürgermeister



Lauf, 29. Jul. 2009 Kr-la

ZINK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de



Inhalt:	Seite
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.1 Art der baulichen Nutzung	5
1.1.1 <i>Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)</i>	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
1.2.1 <i>Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)</i>	5
1.2.2 <i>Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)</i>	5
1.2.3 <i>Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)</i>	5
1.2.4 <i>Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)</i>	6
1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)	6
1.3.1 <i>Abweichende Bauweise (a)</i>	6
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	7
1.4.1 <i>Baugrenzen (§ 23 BauNVO)</i>	7
1.5 Stellung der baulichen Anlagen	7
1.5.1 <i>Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</i>	7
1.6 Höchstmaße der Baugrundstücke	7
1.6.1 <i>Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)</i>	7
1.7 Nebenanlagen	7
1.7.1 <i>Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</i>	7
1.8 Stellplätze und Garagen	7
1.8.1 <i>Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</i>	7
1.9 Wohnungszahlbeschränkung	8
1.9.1 <i>Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</i>	8
1.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen	8
1.10.1 <i>Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)</i>	8
1.11 Verkehrsflächen	8
1.11.1 <i>Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</i>	8
1.12 Grünflächen	8
1.12.1 <i>Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</i>	8
1.13 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9
1.13.1 <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</i>	9
1.14 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	9
1.14.1 <i>Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</i>	9
1.15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
1.15.1 <i>Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</i>	9
1.16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	9
2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Senti“	11
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
2.1.1 <i>Gestaltung der Außenwände</i>	11
2.1.2 <i>Dachgestaltung</i>	11
2.1.3 <i>Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster</i>	11
2.1.4 <i>Gestaltung von Doppelhäusern</i>	12
2.1.5 <i>Überdachte Stellplätze</i>	12
2.2 Werbeanlagen	12
2.3 Einfriedungen	12
2.4 Grundstücksgestaltung	13
2.4.1 <i>Vorgärten</i>	13

2.4.2	<i>Stellplätze und Zufahrten</i>	13
2.4.3	<i>Plätze für Abfallbehälter</i>	13
2.4.4	<i>Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern</i>	13
2.5	Außenantennen.....	14
2.6	Niederspannungsfreileitungen	14
2.7	Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw	14
2.8	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	14
3.	Hinweise	15
3.1	Bodenfunde	15
3.2	Altlasten	15
3.3	Geotechnik	15

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252)
- Gemeindeordnung für Baden – Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Planeintrag.

Die zulässige Grundflächenzahl darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen um 0,2 überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Siehe Planeintrag.

1.2.3 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe wird als Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH), jeweils als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt (siehe Planeintrag).

Unterer Bezugspunkt

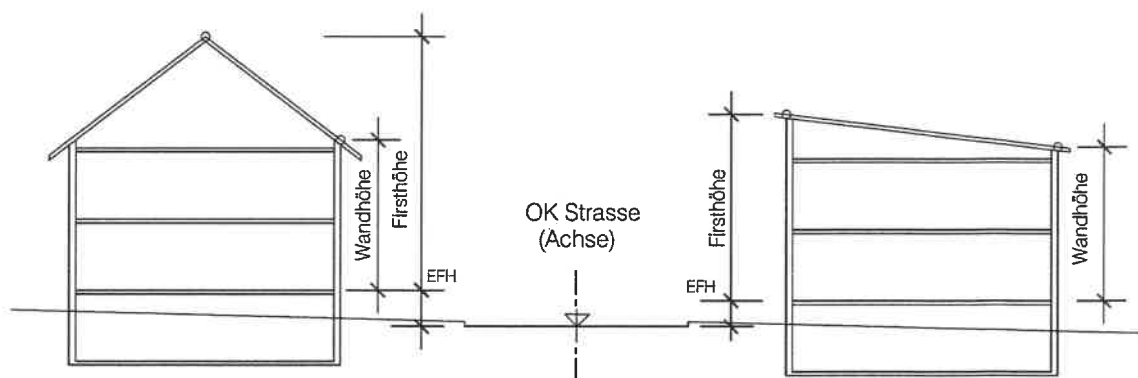
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH).

Oberer Bezugspunkt

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der beiden Dachschenkel; bei einseitig geneigten Dächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt einer Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut (siehe Schemaschnitt).

Schemaschnitt



1.2.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens der Gebäude über der Höhe der Straßenachse, senkrecht zur Hausmitte gemessen, wird durch Planeintrag festgesetzt.

In der Planstraße B (Bauplätze Nr. 19 und 20) wird die EFH in kürzester Distanz zwischen Gebäude und der Höhe der Straßenachse gemessen.

Bei Gebäuden, die an mehreren Straßen liegen (Eckgrundstücke), gilt die Straße, von der aus das Grundstück seine Zufahrt hat.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Planeintrag.

1.3.1 Abweichende Bauweise (a)

Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

In der *abweichenden Bauweise a₁* sind Einzelhäuser bis zu einer Länge von höchstens 20 m zulässig.

In der *abweichenden Bauweise a₂* sind Doppelhäuser bis zu einer Länge von höchstens 20 m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Siehe Planeintrag.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

1.5.1 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die zulässige Gebäudestellung wird durch Planeintrag zwingend oder wahlweise festgesetzt.

Die zulässige Gebäudestellung gilt nicht für Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie für Garagen und überdachte Stellplätze.

1.6 Höchstmaße der Baugrundstücke

1.6.1 Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf höchstens 600 m² betragen.

1.7 Nebenanlagen

1.7.1 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von insgesamt 20 m³ umbauter Raum zulässig.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

1.8 Stellplätze und Garagen

1.8.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen sind auf den Flächen für Garagen zulässig (siehe Planeintrag).

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und Fläche für Garagen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind hierbei von der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

Hinweis: Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind überdachte Stellplätze (Carports) ohne Seitenwände auszubilden. (Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Senti“, Festsetzung 2.1.5).

Die Breite der Ein- und Ausfahrten darf maximal 6 m je Baugrundstück betragen. In Teilbereichen besteht ein Verbot von Ein- und Ausfahrten (siehe Planeintrag).

1.9 Wohnungszahlbeschränkung

1.9.1 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

1.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

1.10.1 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die durch Planeintrag festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausnahmsweise können hochstämmige Bäume zugelassen werden.

1.11 Verkehrsflächen

1.11.1 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Planeintrag.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen hat darstellenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

1.12 Grünflächen

1.12.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

1.13 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

- Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen (zum Beispiel Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflastermaterial oder Pflasterwerk mit wasserdurchlässigen Fugen wie Rasenfugen).
- Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind extensiv zu begrünen.

1.14 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

1.14.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die durch Planeintrag für ein Geh- und Fahrrecht festgesetzten Flächen dienen der Erschließung des Grundstückes Flst. Nr. 101.

Auf den für ein Geh- und Fahrrecht festgesetzten Flächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

1.15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.15.1 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den durch Planeintrag festgesetzten Flächen ist eine geschlossene, einreihige Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern vorzunehmen. Die Hecke muss eine Höhe von mindestens 2,0 m erhalten.

1.16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.16.1 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützbauwerke

Soweit die Planzeichnung keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 0,4 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen und Abgrabungen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,25 m, Tiefe 0,4 m) für die Straße ein.

1.16.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

In Teilbereichen (siehe Planeintrag) werden Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,25 m, Tiefe 0,4 m) für die Straße ein.

Das Böschungsverhältnis muss bei Aufschüttungen und Abgrabungen mindestens 1 : 1,5 betragen.

Entlang der Brunnenstraße (Bauplätze 24 – 27) können anstelle von Böschungen auch Stützmauern gemäß Festsetzung 2.4.4 angelegt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Senti“

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

2.1.1 Gestaltung der Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle und fluoreszierende Farbtöne sind nicht zulässig.

Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

Zulässig sind folgende Dachformen:

- Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD), Bogendach (BD) mit einer Dachneigung (DN) von 20° bis 40°.

Garagen und Carports sind mit der Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude oder mit Flachdach auszubilden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. dauerhaft zu bepflanzen.

Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.

Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune, schwarze sowie graue Farbtöne zulässig. Die Verwendung von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig.

Nicht zulässig sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei.

Ausgenommen von den obenstehenden Einschränkungen sind Oberflächen, die der aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie dienen; sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Gauben sind zulässig ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 30°.

Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muss, gemessen von der jeweiligen Außenwand, mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 1,0 m betragen.

Nicht zulässig sind unterschiedliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.1.4 Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern müssen die Wandhöhe und die Dachform und Dachneigung sowie die Neigungsrichtung bei einseitig geneigten Dächern einheitlich sein.

2.1.5 Überdachte Stellplätze

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind überdachte Stellplätze (Carports) ohne Seitenwände auszubilden.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gemäß § 11 Abs. 4 LBO zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An öffentlichen Verkehrsflächen im Vorgartenbereich und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 6,0 m sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m, gemessen von Oberkante Straßenrand, zulässig. Mit Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zulässig sind Hecken- oder Gehölzpflanzungen, Zäune aus Holz oder in schmiedeeiserner Ausführung.

Sockelmauern sind in Naturstein oder mit Natursteinverblendung nur an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.

Zu sonstigen Grundstücksgrenzen (Nachbargrundstücke, öffentliche Grünflächen) sind Einfriedungen, wie oben, aber bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Darüber hinaus sind Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie in zweireihige Hecken integriert werden.

Sichtschutzwände müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,5 m einhalten. In „Sichtfeldern“ gemäß textlicher Festsetzung 1.10.1 sind Sichtschutzwände nicht zulässig.

2.4 Grundstücksgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.4.1 Vorgärten

Vorgärten - Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze – sind, mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4.2 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien, Rasenfugenpflaster oder Pflaster mit mindestens 1,5 cm breiten Fugen auszuführen.

2.4.3 Plätze für Abfallbehälter

Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mindestens 1,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

2.4.4 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in folgenden Fällen zulässig:

- zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke,
- zur Anlage einer Wohnterrasse bis maximal 6,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze,
- zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,5 m betragen.

Stützmauern sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

2.5 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Am Wohngebäude sind die Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort zu konzentrieren.

2.6 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.7 Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw

(§ 37 Abs. 1 LBO in Verbindung mit § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

2.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Herzustellen sind Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser. Je 100 m² Dachfläche ist ein Speichervolumen von 1,5 m³ herzustellen. Der Drosselabfluss beträgt 0,5 l/s je 100 m² Dachfläche. Siehe hierzu auch die folgende Tabelle:

abflusswirksame Dachfläche	Rückhaltevolumen	Drosselabfluss
bis 100 m ²	1,5 m ³	0,5 l/s
bis 200 m ²	3,0 m ³	1,0 l/s
bis 300 m ²	4,5 m ³	1,5 l/s
bis 400 m ²	6,0 m ³	2,0 l/s

3. Hinweise

3.1 Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sind.

3.2 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (zum Beispiel Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

(Lauf, 29. Jul. 2009 Kr-la)



Gemeinde Sasbach

Bebauungsplan „Senti“

Begründung

Sasbach, 02. DEZ. 2009


Wolfgang Reinholz
Bürgermeister



Lauf, 29. Jul. 2009 Kr-la

ZINK
INGENIEURE

Poststr. 1 • 77886 Lauf • ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 • info@zink-ingenieure.de



Inhalt:	Seite
1. Einführung.....	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2. Ausgangssituation	4
2.1 Stadträumliche Einbindung	4
2.2 Bebauung und Nutzung	5
2.3 Erschließung	5
2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen.....	5
2.5 Ver- und Entsorgung	5
2.6 Landschaftliche Gegebenheiten	6
2.6.1 <i>Topographie</i>	6
2.6.2 <i>Bodenverhältnisse und Grundwasser</i>	6
2.6.3 <i>Natur und Landschaft</i>	6
2.6.4 <i>Naturraum</i>	6
2.6.5 <i>Flora und Fauna</i>	6
2.6.6 <i>Hochwasser und Hochwasserschutz</i>	6
2.6.7 <i>Immissionen</i>	7
2.6.8 <i>Altlasten</i>	7
2.7 Eigentumsverhältnisse.....	7
3. Planungsbindungen	8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2 Landes- und Regionalplanung	10
3.3 Flächennutzungsplanung.....	10
3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde	10
3.5 Fachplanungen.....	10
3.6 Aufhebung bestehender Bebauungspläne	10
4. Planungskonzept.....	11
4.1 Städtebauliches Konzept.....	11
4.2 Ziele und Zwecke der Planung	12
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
5. Planinhalt	12
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	12
5.1.1 <i>Art der Nutzung</i>	12
5.1.2 <i>Maß der Nutzung</i>	13
5.1.3 <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung</i>	13
5.2 Verkehrsflächen, Sichtfelder, Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	15
5.3 Grünflächen.....	16
5.4 Immissionsschutz	16
5.5 Ausgleichsmaßnahmen	17
5.6 Pflanzbindungen.....	17
5.7 Gestaltungsregelungen.....	17
5.7.1 <i>Dachgestaltung</i>	18
5.7.2 <i>Doppelhäuser</i>	18
5.7.3 <i>Dachform der Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Zufahrtsflächen</i>	18

5.7.4	<i>Einfriedungen und Sichtschutz</i>	19
5.7.5	<i>Abgrabungen und Aufschüttungen</i>	19
5.7.6	<i>Abfallbehälterstandplätze</i>	19
5.7.7	<i>Außenantennen</i>	19
5.7.8	<i>Erhöhung der Stellplatzverpflichtung</i>	20
5.7.9	<i>Niederspannungsfreileitungen</i>	20
6.	Umweltprüfung	20
7.	Auswirkungen der Planung	21
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	21
7.2	Städtebauliche Daten	22
7.3	Gemeinbedarfseinrichtungen	22
7.4	Verkehr	22
7.5	Ver- und Entsorgung	23
7.5.1	<i>Stromversorgung</i>	23
7.5.2	<i>Gasversorgung</i>	23
7.5.3	<i>Wasserversorgung</i>	23
7.5.4	<i>Entwässerung</i>	23
7.6	Natur und Landschaft	24
7.7	Bodenordnende Maßnahmen	24
7.8	Kosten und Finanzierung	24
8.	Verfahren	24
9.	Rechtsgrundlagen	26

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Obersasbach, etwa 200 m südlich des Ortskerns.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,55 ha und umfasst folgende Grundstücke und Teilgrundstücke der Gemarkung Obersasbach:
Flst. Nr. 87, 88/1, 88/2, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101 und 107.

Zur Neueinteilung werden die Flurstücke bereits zum Flurstück Nr. 100 verschmolzen.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Grundstücke Flst. Nr. 91 (Gebäude Brunnenstraße 8) und 117 (Brunnenstraße),
- im Osten durch die Grundstücke Flst. Nr. 108/1, 108/2, 108/8, 108/9, 108/10 und 108/12, (hintere Grundstücksgrenzen der Gebäude Sentistraße 37, 39, 41, 43, 43a und 45)
- im Süden durch die Restflächen der Grundstücke Flst. Nr. 87, 88/1, 88/2, 101 und die Grundstücke Flst. Nr. 102/1, 102, 103, 104, 105 und 106/7,
- im Westen durch die Grundstücke Flst. Nr. 90/2, 90/4 und 90/5 (Gebäude Brunnenstraße 4, 4a und 4b).

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In Sasbach besteht großer Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Bedarf im Ortsteil Obersasbach gedeckt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt etwa 200 m südlich des Ortskerns von Obersasbach an der Brunnenstraße.

Der Ortsteil Obersasbach wird durch teilweise große, zumeist als Garten oder Obstbaumwiese genutzte, innerörtliche Freiflächen geprägt. Dadurch entsteht ein lockerer Siedlungszusammenhang.

Die Umgebung des Baugebietes „Senti“ wird durch eine maximal zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Zum größten Teil besteht die Bebauung aus Einzelhäusern, doch sind vereinzelt auch Doppel- und Reihenhäuser vorhanden. In der Brunnenstraße befindet sich außerdem noch ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich (Obstbaumwiesen) genutzt. Im Bereich des vorgesehenen Anschlusses an die Brunnenstraße befindet sich das Wohnhaus Brunnenstraße 6. Dieses wird im Zuge der Erschließung abgebrochen. Im Untergrund des Grundstücks Flst. Nr. 95 befinden sich im nördlichen Bereich Reste eines ehemaligen Luftschutzunterstandes. Weitere bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Hinweise auf Denkmäler liegen nicht vor.

2.3 Erschließung

Im Plangebiet sind keine Erschließungsanlagen vorhanden. Von der Sentistraße führt eine Stichstraße in Richtung des Plangebietes, mit der eine fußläufige Verbindung geschaffen werden soll.

Die Bushaltestelle „Brücke“ an der Sasbachwaldener Straße befindet sich etwa 200 m westlich, die Bushaltestelle „Ortmitte“ an der Schulstraße liegt etwa 300 m nördlich des Plangebietes

Westlich des Plangebietes befindet sich an der Sasbachwaldener Straße in etwa 200 m Entfernung die Bushaltestelle „Brücke“, nördlich an der Schulstraße die Haltestelle „Ortmitte“ etwa 300 m entfernt. Die Fahrtzeiten und Taktung des Busverkehrs sind jedoch vorrangig auf Schulverkehr und, an Wochenenden, Ausflugsverkehr abgestimmt. Für Berufspendler wird das Nahverkehrsangebot nur von untergeordneter Bedeutung sein.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Ortskern von Obersasbach mit Gemeinbedarfseinrichtungen ist fußläufig zu erreichen. Kindergarten, Grundschule, Kirche, Ortsverwaltung und eine Einkaufsmöglichkeit befinden sich etwa 300 m nördlich des Plangebietes.

2.5 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen, an die das Baugebiet angeschlossen werden soll, liegen in der Brunnenstraße.

2.6 Landschaftliche Gegebenheiten

2.6.1 Topographie

Das Plangebiet liegt auf einem Geländerücken, der von Ost nach West abfällt. Der nördliche Bereich fällt zur Brunnenstraße ab, teilweise mit einer steilen Böschung. Nach Süden hin fällt das Gelände sanfter in Richtung Sentistraße ab.

Die Geländehöhe liegt bei etwa 168,00m+NN im Osten und bei etwa 153,00 m+NN im Westen.

2.6.2 Bodenverhältnisse und Grundwasser

Als Baugrund steht Löss und Lösslehm an. Aufgrund der topografischen Lage kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Baugebiet Hangdruckwasser auftritt oder durch andere schädliche Wasseraustritte Hangrutschungen entstehen können.

2.6.3 Natur und Landschaft

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000), Natur- und Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Besonders geschützte Biotope gemäß § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.6.4 Naturraum

Das Plangebiet liegt in der Vorbergzone des Schwarzwaldes mit seinen Vorländern.

2.6.5 Flora und Fauna

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil mit Obstbäumen bestanden.

2.6.6 Hochwasser und Hochwasserschutz

Etwa 100 m westlich des Plangebietes fließt der Sasbach. Aufgrund der Lage des Baugebietes mehrere Meter über dem Sasbach kann eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden.

2.6.7 Immissionen

In der Brunnenstraße 7 befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb. Der Betrieb bewirtschaftet eine Fläche von etwa 31 ha für Intensivobst und Reben. Die Viehhaltung umfasst etwa 60 Kühe und Jungvieh. Schweinehaltung wird nicht betrieben.

Südlich des Plangebietes bleibt die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung bestehen. Vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, wird empfohlen, zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher bzw. gärtnerischer Nutzung eine einreihige Schutzhecke mit mindestens 2,0 m Höhe zu pflanzen.

2.6.8 Altlasten

Es liegen keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes vor.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet stehen im Eigentum der Gemeinde Sasbach.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Vorhabenbereich liegt im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Obersasbach zwischen Brunnenstraße und Sentistraße, ist aber auf Grund seiner Größe von insgesamt etwa 3,0 ha als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Es handelt sich um einen so genannten „Außenbereich im Innenbereich“.

Zum Außenbereich gehören die Grundstücke, die weder dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden können noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen.

Zur Vorbereitung der Bebaubarkeit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang des Ortsteiles Obersasbach handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB möglich. Damit das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, müssen folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sein:

1. Voraussetzung – Fläche der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist zulässig, wenn er

- der Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- der Nachverdichtung oder
- anderen Maßnahmen der Innenentwicklung

dient.

Flächen der Innenentwicklung sind

- alle Flächen, die zum unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) gehören oder gehören würden, wenn es keinen Bebauungsplan gäbe,
- Flächen, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnittes nicht mehr dem § 34 BauGB unterworfen sind („Außenbereich im Innenbereich“), aber vollständig von Bebauung umgeben sind sowie
- Flächen, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnittes nicht mehr dem § 34 BauGB unterworfen sind, aber teilweise von Bebauung und teilweise von überplanten, aber unbebauten Flächen umgeben sind.

2. Voraussetzung – Flächengröße

Die festgesetzte Grundfläche darf maximal 20.000 m² betragen. Hierbei sind die Flächen mehrerer Bebauungspläne aufzuaddieren („Summationsgebot“), wenn sie

- in engem sachlichem,
- in engem räumlichen und
- in engem zeitlichem

Zusammenhang aufgestellt werden. Es werden im Summationsgebot allerdings nur die Bebauungspläne der Innenentwicklung betrachtet. Wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung in engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang mit einem qualifizierten oder einfachen Bebauungsplan aufgestellt, dann findet das Summationsgebot keine Anwendung.

Bemessungsgrundlage für die Flächengröße ist die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Das heißt, es zählt nur die Baugrundstücke und deren festgesetzte Grundfläche oder Grundflächenzahl. Öffentliche Erschließungsflächen, private oder öffentliche Grünflächen, Garagen- und Stellplatzflächen werden nicht auf die festgesetzte Grundfläche angerechnet.

3. Voraussetzung – Ausschlusskriterien

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung und das damit verbundene beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- Vorhaben zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes bestehen.

Im Baugebiet „Senti“ sind alle Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt:

1. Voraussetzung – Fläche der Innenentwicklung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe zwar als „Außenbereich im Innenbereich“ eingestuft, aber vollständig von Bebauung umgeben. Somit handelt es sich um eine Fläche der Innenentwicklung.

2. Voraussetzung – Flächengröße

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²:

Nettobauland 12.800 m² x Grundflächenzahl GRZ 0,3 = 3.840 m²

3. Voraussetzung – Ausschlusskriterien

Es wird kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Sasbach liegt in der Landesentwicklungssachse (Bühl) – Offenburg – Lahr – Emmendingen – Freiburg – Müllheim/Neuenburg – (Rheinübergang) – (Lörrach/Weil am Rhein) und in der Regionalen Entwicklungssachse Achern – Rheinau – Rheinübergang Freistett.

Im Regionalplan „Südlicher Oberrhein 1995“ ist Sasbach als Siedlungsbereich innerhalb einer Entwicklungssachse festgelegt. Außerdem bestehen in Sasbach gewerbliche und durch ökologische und siedlungsstrukturelle Randbedingungen eingeschränkte industrielle Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Regionalplans "Südlicher Oberrhein".

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im derzeit laufenden Änderungsverfahren soll das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden.

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Bereits im Jahr 2002 wurde das Gebiet „Senti“ im Rahmen des Programmes MELAP (**M**odellprojekt zur **E**indämmung des **L**andschaftsverbrauchs durch **A**ktivierung innerörtlicher **P**otenziale) in einer umfassenden Untersuchung der zu bebauenden Flächen in Obersasbach nach städtebaulichen Kriterien bewertet. In der städtebaulichen Beurteilung wurde das Gebiet für eine Ortsabrundung als geeignet und die Bebauung als möglich bewertet.

3.5 Fachplanungen

Im Plangebiet sind keine baulichen Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren zu berücksichtigen.

3.6 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

In Teilbereichen überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Senti“ den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Maien“. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes „Maien“ in diesen Teilbereichen wird aber nicht durchgeführt, da nach dem Grundsatz der „Kollisionsregel“ gilt, dass das spätere Recht (Bebauungsplan „Senti“) das frühere Recht (Bebauungsplan „Maien“) verdrängt.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Plangebietes ist durch dessen Zuschnitt weitgehend vorgegeben. Auf der Grundlage der Erschließung wurden hinsichtlich Bauweise und Dichte der Bebauung vier verschiedene Bebauungskonzepte entwickelt.

Berücksichtigt werden sollten im städtebaulichen Konzept insbesondere das Ortsbild und die ortstypische Bebauung von Obersasbach. Außerdem wird großer Wert gelegt auf die Energieeffizienz und Sonnenenergienutzung im Baugebiet. Wichtige Faktoren für eine energieeffiziente Baulanderschließung sind die Begrenzung des Wärmeverlustes durch kompakte Bauweise sowie Sicherung der aktiven und passiven Sonnenenergienutzung.

Da Gebäude durch ihre Hüllfläche Wärme an die Umgebung abgeben, ist es im Hinblick auf die Verminderung der Wärmeverluste wichtig, die wärmeübertragende Hüllfläche im Verhältnis zum Gebäudevolumen zu reduzieren (Hüllfläche (A) zu Volumen (V) - A/V-Verhältnis). Je kleiner also die wärmeübertragende Hüllfläche A im Verhältnis zum Gebäudevolumen V wird, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bezogen auf seine Nutzfläche.

Grundsätzlich tendieren verdichtete Bauformen (z. B. Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) zu günstigeren A/V-Verhältnissen also auch zu einem geringeren Heizwärmebedarf.

Kompakte Baukörper können nur teilweise durch Baufenster, Bauweise, Wand- und Firsthöhen und Dachformen festgesetzt werden.

Die wesentlichen Rahmenbedingungen, die die Sonnenenergienutzung beeinflussen, sind die Orientierung der Gebäude und Dachflächen sowie die Verschattung durch Nachbargebäude und Vegetation. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Gebäude maximal 30° von der Südausrichtung abweichen und ausreichende Abstände zwischen den Baukörpern ermöglicht werden.

In der gewählten Variante wird die ortstypische Bebauung aufgenommen. Hierbei sollen entlang der Brunnenstraße Doppelhäuser mit durchschnittlich 300 m² Grundstücksgröße ermöglicht werden und im restlichen Plangebiet Einzelhäuser mit Bauplätzen von 460 m² bis maximal 600 m² Grundstücksgröße. Eine Bebauung mit dichteren Bauformen, wie beispielsweise Ketten- und Gartenhofhäusern, ist nicht ortstypisch und deshalb nicht vorgesehen. Durch die durchschnittliche Grundstücksgrößen von 500 m² kann auch mit Einzel- und Doppelhäusern eine etwas dichtere Bebauung ermöglicht werden, ohne aber die Siedlungsstruktur von Obersasbach aufzubrechen.

Die Südausrichtung der Gebäude ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht vorgesehen. Die Ausrichtung der meisten Gebäude liegt aber bei maximal 27° Südabweichung, so dass unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen immer noch eine sehr gute Sonnenenergienutzung möglich ist.

4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist zwar im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im derzeit laufenden Änderungsverfahren soll das Plangebiet aber als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der Bebauungsplan „Senti“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan soll dann lediglich berichtigt werden. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf allerdings nicht beeinträchtigt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und Darstellung des Plangebietes „Senti“ als Wohnbaufläche ist derzeit im Verfahren. Für das Plangebiet „Senti“ soll an anderer Stelle im Gemeindegebiet Wohnbaufläche aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes herausgenommen werden. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dadurch nicht beeinträchtigt ist. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist demnach nicht erforderlich, obwohl der Bebauungsplan (noch) von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Die Baugrundstücke werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden hierbei Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Das Plangebiet ist vorwiegend zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken vorgesehen. Gartenbaubetriebe benötigen größere Flächen und widersprechen dem Gebietscharakter. Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen verursachen in der Regel höhere Verkehrsaufkommen und benötigen größere Straßenquerschnitte, die dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Diese müssen aber dem Gebietscharakter entsprechen und dürfen keine Beeinträchtigungen des Wohngebietes hervorrufen.

5.1.2 Maß der Nutzung

Die Bebauung soll sich in die bestehende Bebauung integrieren. Deshalb orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet an der umgebenden Wohnbebauung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für Einzelhäuser mit 0,3, für Doppelhäuser mit 0,4 festgesetzt. Mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen kann diese Grundflächenzahl um 0,2 überschritten werden, so dass insgesamt maximal 50 % bzw. 60 % der Grundstücksfläche bebaut werden kann. Bei einer Grundstücksgröße von 500 m² ist beispielsweise ein Wohngebäude mit einer Größe von maximal 150 m² Grundfläche (Grundstücksfläche 500 m² x GRZ 0,3) möglich zuzüglich maximal 100 m² für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Damit ist eine sehr gute Ausnutzung der Baugrundstücke unter Wahrung der Freiraumqualität gegeben.

Die Baugrundstücke dürfen maximal eine Größe von 600 m² erhalten, um trotz der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern eine für Obersasbach verträgliche Dichte zu ermöglichen.

Die Wand- und Firsthöhe werden jeweils als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Dadurch wird eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet. Möglich ist im Baugebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird aufgrund des Geländeverlaufes unterschiedlich festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist, eine gleichmäßige Höhenentwicklung im Baugebiet zu erreichen. Bei manchen Grundstücken, insbesondere bei den Stichstraßen (Planstraßen B + C), kann die EFH nicht senkrecht von der Gebäudemitte zur Straßenachse ermittelt werden. Hier ist die kürzeste Distanz zwischen dem Gebäude und der Straßenachse für die Ermittlung der EFH heranzuziehen. Entlang der Brunnenstraße wird für die Bauplätze Nr. 24 – 27 festgesetzt, dass die EFH zwischen 2,80 m und 3,00 m über der Straßenachse liegen muss. Dies ist durch den starken Höhenunterschied zwischen Brunnenstraße und Geländeoberkante erforderlich. Kellergeschoss und Garage können somit auf der Höhe der Brunnenstraße angeordnet werden.

Ziel der Planung ist die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Dadurch soll im Baugebiet eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Aus diesem Grund wird auch die Erschließungsstraße mit 5,50 m Breite sehr gering gehalten. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt, um diesen Charakter im Baugebiet zu erhalten.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als durchgehende Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Da im Bebauungsplan die Grundstücksgrenzen nicht festgesetzt werden können, wird dadurch eine gewisse Flexibilität beibehalten. Wichtig ist aber, dass sich die neue Bebauung in die kleingliedrige Siedlungsstruktur von Obersasbach einfügt. Deshalb wird abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäudelänge auf 20 m reduziert wird.

Garagen sind nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Entlang der Erschließungsstraßen wird ein Abstand von 5 m festgesetzt, damit die Straßenräume nicht durch Garagen dominiert werden und vor den Garagen ein weiterer PKW-Stellplatz geschaffen werden kann.

Bei Eckgrundstücken werden die Flächen für Garagen mit geringeren Abständen angeordnet. Zufahrten zu den Grundstücken werden in diesen Bereichen jedoch ausgeschlossen, so dass die Garagen nur mit den seitlichen Außenwänden an die Verkehrsflächen heranrücken können.

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) können darüber hinaus auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. Fläche für Garagen errichtet werden. In den Gestaltungsvorschriften wird für Carports, die in diesen Bereichen errichtet werden, vorgeschrieben, dass diese ohne Seitenwände ausgeführt werden müssen. Dadurch bleiben die Vorgartenbereiche frei von Sichthindernissen und die Verkehrssicherheit an Grundstückszufahrten ist gewährleistet.

Ziel der Festsetzung ist, die rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke von Stellplätzen und Garagen freizuhalten und so die versiegelte Fläche für Zufahrten gering zu halten. Eine unnötige und übermäßige Versiegelung des Bodens kann dadurch verhindert werden.

Je Baugrundstück wird die Breite der Zufahrten auf 6 m begrenzt. Damit wird die Versiegelung der Grundstücksflächen begrenzt und die Vorgartenzone kann weitgehend erhalten bleiben.

Ziel der Planung ist, unter Berücksichtigung des Ortsbildes hohe solare Gewinne erzielen zu können. Hierzu ist es erforderlich, die Hauptfassaden der Gebäude möglichst nach Süden auszurichten. Die höchsten solaren Gewinne können hierbei bei einer reinen Südausrichtung der Gebäude gewonnen werden, doch sind auch noch bei Abweichungen bis 30° sehr gute Ergebnisse zu erzielen. Aus Gründen der Nutzung von Solarenergie wird deshalb die Gebäudestellung vorgegeben.

Aufgrund Lage und Zuschnitt des Plangebietes sowie Topographie und umgebender Bebauung ist eine reine Südausrichtung der Gebäude nicht vorgesehen. Die Gebäudestellung wird im Bebauungsplan so festgesetzt, dass die maximale Südabweichung der Hauptfassaden bei den meisten Bauplätzen 27° beträgt. Somit ist immer noch eine sehr gute Nutzung der Solarenergie möglich. Nebengebäude, Garagen und Carports sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Für die Bauplätze Nr. 3 – 6, 13, 14, 22 und 23 wird von dieser restriktiven Gebäudestellung abgewichen.

Eine optimale Ausrichtung des Gebäudes auf Bauplatz Nr. 14 ist aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht möglich. Aus diesem Grund wird die Gebäudestellung in diesem Bereich parallel zur Erschließungsstraße vorgegeben. Allerdings besteht die Möglichkeit, das Gebäude trauf- oder firstständig zur Straße zu errichten.

Das Gebäude auf Bauplatz Nr. 13 soll aus städtebaulichen Gründen ebenfalls parallel zur Erschließungsstraße errichtet werden. Hiervon abweichend kann das Gebäude zur Nutzung von Solarenergie wahlweise aber auch mit einer Südabweichung von 27° errichtet werden.

5.2 Verkehrsflächen, Sichtfelder, Geh- Fahr- und Leitungsrechte, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Das Plangebiet wird an die Brunnenstraße angeschlossen. Durchgangsverkehr ist im Plangebiet nicht zu erwarten, sondern es ist nur von Ziel- und Quellverkehr auszugehen. In der Brunnenstraße entstehen dadurch zwei neue Einmündungsbereiche.

Die Verkehrsfläche wird als gemischte Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Dadurch ist der Begegnungsfall Lkw/Pkw mit einer verminderten Geschwindigkeit möglich. Dies ist insbesondere an Tagen, in den die Müllabfuhr stattfindet, von Bedeutung. Die Stichstraße im Plangebiet erhält eine Breite von 4,50 m und wird von Müllfahrzeugen nicht angefahren. Das bedeutet, dass Müllbehälter von den Bewohnern an der Erschließungsstraße (Planstraße A) abgestellt werden müssen.

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Durch die Breite der Erschließungsstraße können im Straßenraum durchaus vorübergehend Pkw von Besuchern abgestellt werden. Die notwendigen privaten Stellplätze dagegen müssen auf den Baugrundstücken hergestellt werden.

Das Plangebiet wird nicht von Linienbusverkehr angefahren. Die nächsten Bushaltestellen in der Sasbachwaldener Straße (etwa 200 m) bzw. Schulstraße (etwa 300 m) sind fußläufig zu erreichen.

Entlang der Brunnenstraße wird ein Gehweg angelegt. Dadurch wird die Sicherheit der Fußgänger erhöht. Zur Sentistraße wird außerdem eine fußläufige Verbindung geschaffen.

In den Kreuzungsbereichen werden Sichtfelder festgesetzt, die zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten sind. Diese sind erforderlich, um die Anfahrtsicht von 30 m Länge auf bevorrechtigte Fahrzeuge zu gewährleisten. Die Einfriedungen in den Vorgartenbereichen sind ebenfalls mit einer Höhe von maximal 0,8 m festgesetzt, so dass die Anfahrtsicht von den Grundstückszufahrten ebenfalls gewährleistet ist.

Zum Grundstück Flst.Nr. 101 wird eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers festgesetzt. Diese Fläche soll unbebaut bleiben. Falls zu einem späteren Zeitpunkt das Geh- und Fahrrecht entfällt, kann die Fläche aber bebaut werden. Aus diesem Grund wird die Fläche durch das Baufenster überlagert.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und in einem Teilbereich Stützmauern erforderlich, die teilweise auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt werden.

Um die Verkehrssituation in der Brunnenstraße zu verbessern und mit einem Gehweg die Sicherheit zu erhöhen, ist der Ausbau derselbigen vorgesehen. Auf den Bauplätzen 24 – 27 muss deshalb die bestehende Böschung weiter abgetragen werden, um die Brunnenstraße verbreitern zu können. Diese Böschung zur Herstellung des Straßenkörpers wird auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Trotz der Anlage der Böschung auf den Baugrundstücken bleibt die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke gewahrt. Aufgrund des bestehenden Geländes muss die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bei den Baugrundstücken 24 – 27 mindestens 2,80 m über der Brunnenstraße angeordnet werden. Darüber hinaus erhöht sich durch die Anrechnung der von der Böschung betroffenen Flächen auf die Grundstücksflächen die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke (Grundflächenzahl). Darüber hinaus können die Grundstückseigentümer anstatt der Böschungen auch Stützmauern anlegen und somit eine größere ebene Grundstücksfläche im Erdgeschossbereich erhalten. Im Rahmen der Abwägung kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die mit der Festsetzung verbundenen Belastungen den Eigentümern zugemutet werden können.

Im Bereich der nordwestlichen Einmündung der Planstraße A in die Brunnenstraße wird eine Stützmauer angelegt, damit der bestehende Hof sowie die Zufahrt zum Schuppen erhalten werden können. Die Stützmauer liegt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und für den Eigentümer ergeben sich keine Beeinträchtigungen bei der Nutzung seines Grundstücks.

5.3 Grünflächen

Die Fläche gegenüber des landwirtschaftlichen Betriebes in der Brunnenstraße wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Zum Einen, damit zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Wohnbebauung ein ausreichender Abstand besteht. Zum Anderen befinden sich im Untergrund der öffentlichen Grünfläche Reste eines ehemaligen Luftschutzunterstandes.

Auf die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche als Kinderspielplatz wird verzichtet. Beim Kindergarten steht in etwa 300 m eine Spielgelegenheit zur Verfügung und auch die Verkehrsflächen im Baugebiet sollen in Teilbereichen bespielbar sein.

5.4 Immissionsschutz

Zum landwirtschaftlichen Betrieb in der Brunnenstraße 7 wird mit der Wohnbebauung ein Abstand von etwa 40 m eingehalten. Die Geruch- und Geräuschemissionen des Betriebes könnten zu Konflikten mit der neuen Wohnbebauung führen. Um dies zu verhindern, wird die Fläche gegenüber des landwirtschaftlichen Betriebes nicht als Baugrundstück, sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Ferner hat die Gemeinde beim Büro iMA ein Gutachten zu den Geruchsemissionen und -immissionen in dem geplanten Wohngebiet verursacht durch die benachbarte Rinderhaltung in Auftrag gegeben. Nach den Ergebnissen des Gutachtens vom 22.7.2009 wird lediglich an drei geplanten Wohngebäuden im Plangebiet der Orientierungswert der Geruchsimmisionsrichtlinie GIRL von 10% der Jahresgeruchsstunden für Allgemeine Wohngebiete überschritten.

Der für Dorfgebiete maßgebende Orientierungswert von 15% der Jahresgeruchsstunden, wird an keinem Wohngebäude überschritten. Zwar handelt es sich bei dem geplanten Baugebiet nicht um ein Dorfgebiet. Da jedoch Dorfgebiete auch dem Wohnen dienen, ist davon auszugehen, dass bei einer Einhaltung der Orientierungswerte der GIRL für Dorfgebiete die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Südlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen an. Diese sind bereits durch die vorhandene Wohnbebauung stark eingeschränkt. Beispielsweise können Pflanzenschutzmittel nicht im gleichen Umfang eingesetzt werden, wie dies bei landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches der Fall ist. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen wird aufgrund der geringen Pflanzenschutzmitteleinwirkung nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung führen. Aus diesem Grund wird auf die Ausweisung eines Abschirmstreifens zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbaugrundstücken verzichtet.

5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als ausgeglichen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

5.6 Pflanzbindungen

Im Übergang der Wohnbaugrundstücke zu den südlich angrenzenden, extensiv genutzten landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Flächen wird die Pflanzung einer einreihigen Schutzhecke festgesetzt. Dadurch soll eine Abschirmung der Wohnbaugrundstücke zu der verbleibenden landwirtschaftlichen bzw. gärtnerisch genutzten Fläche erreicht werden. Nutzungskonflikte können somit minimiert werden.

5.7 Gestaltungsregelungen

Zur Baugestaltung werden Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung und zu Einfriedungen gemacht. Außerdem werden die Stellplatzverpflichtung erhöht sowie die Herstellung von Zisternen vorgeschrieben.

5.7.1 Dachgestaltung

Als Dachform sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Bogendächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° zulässig. Neben dem in Obersasbach traditionellen Sattel- und Walmdach sind dadurch auch zeitgemäße Dachformen möglich. Mit dem möglichen Dachformen kann dadurch eine Belebung der Dachlandschaft von Obersasbach erreicht werden.

Zur Sicherstellung, dass eine einheitliche Gestaltung der Dachaufbauten im Plangebiet vorgenommen wird, sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 30° Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante des Gebäudes, mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche ebenfalls mindestens 1,0 m betragen.

Aus gestalterischen Gründen nicht zulässig sind unterschiedliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachfläche. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

5.7.2 Doppelhäuser

Insgesamt sollen die Bauformen im Neubaugebiet so flexibel wie möglich sein, damit individuelle Bauwünsche berücksichtigt werden können. Aus diesem Grund ist die Spanne der Festsetzungen in Bezug auf die Wandhöhe und die Dachneigung sehr großzügig gehalten. Diese Flexibilität könnte allerdings dazu führen, dass zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlicher Dachform und Dachneigung realisiert werden und das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppelhäuser als eine Einheit, mit gleicher Dachform und Dachneigung in Erscheinung treten zu lassen. Darüber hinaus muss bei einseitig geneigten Dächern (Pultdach, Bogendach) die Neigungsrichtung identisch sein.

Die Wandhöhe wird für Doppelhauspaare ebenfalls einheitlich festgesetzt. Aufgrund der bewegten Topographie und möglichen Unterschieden der Erdgeschossfußbodenhöhe sind Höhenversätze innerhalb von Doppelhauspaaren durchaus möglich.

5.7.3 Dachform der Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Zufahrtsflächen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind mit der Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten oder mit extensiv begrüntem Flachdach.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades und der Wasserabflussmengen sind Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien, Rasenfugenpflaster oder Pflaster mit mindestens 1,5 cm breiten Fugen auszuführen.

5.7.4 Einfriedungen und Sichtschutz

Zur einheitlichen Gestaltung der Außenanlagen der Baugrundstücke im Plangebiet werden Vorschriften zu Einfriedungen aufgenommen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig, die jedoch mindestens 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen sind. Außerdem sind in den Vorgartenbereichen und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 6,0 m Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m Höhe zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu anderen Baugrundstücken sind Einfriedungen bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie in zweireihige Hecken integriert werden. Sichtschutzblenden sind zulässig, müssen aber von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,5 m einhalten.

5.7.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Auch für Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken werden zur einheitlichen Gestaltung Festsetzungen aufgenommen. Demnach sind Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke, zur Anlage einer Wohnterrasse bis max. 6,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze oder zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen.

5.7.6 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind aus gestalterischen Gründen, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch Hecken oder Schutzwände einzufrieden. Hierbei muss die Höhe der Einfriedung mindestens der Höhe der Abfallbehälter entsprechen.

5.7.7 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen sind die Außenantennen und/oder Parabolanlagen („Satellitenschüsseln“) an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

5.7.8 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass es sich bei Sasbach nicht um einen Verdichtungsraum, sondern eher um eine ländliche Gegend handelt. Da zudem der öffentliche Personennahverkehr im Ortsteil Obersasbach lediglich durch Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet ist, ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden. Der Straßenraum kann aufgrund der Fahrbahnbreite von 5,50 m von Kurzzeitparkern genutzt werden. Die erforderlichen privaten Stellplätze der Bewohner sollen aber nicht im öffentlichen Straßenraum entstehen, sondern sind jeweils auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

5.7.9 Niederspannungsfreileitungen

Im Plangebiet werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen. Grund des Ausschlusses ist, dass Freileitungen durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität sehr stark beeinträchtigen. Darüber hinaus können Leitungen im Zuge der Erschließungsmaßnahme ohne größeren Aufwand in den Erschließungsstraßen verlegt werden, so dass eine Verkabelung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbar ist. Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen werden die Gestaltung und Wohnqualität des Baugebietes daher höher gewichtet als die wirtschaftlichen Interessen der Leitungsträger.

6. Umweltprüfung

Das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 soll mit dem neuen § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wesentlich die Aufstellung von Bebauungsplänen durch ein beschleunigtes Verfahren erleichtern.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden. Außerdem ist die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts nicht notwendig.

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

Die Umweltbelange wurden im Einzelnen ermittelt. Es stellte sich heraus, dass bei den Schutzgütern aufgrund des niedrigwertigen Bestandes (reine intensiv genutzte Ackerfläche, ausgeräumte Landschaft) keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe zu erwarten sind.

Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu erwarten sind, gelten jedoch als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn wie hier eine zulässige Grundfläche unter 20.000 qm festgesetzt ist. Ein Ausgleichsbedarf besteht daher nicht.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bisher ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet wird durch die Wohnbebauung verdrängt. Dagegen kann die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung auf der Fläche südlich des Plangebietes bis zur Bebauung entlang der Sentistraße erhalten bleiben. Da bereits heute die landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes durch seine innerörtliche Lage und die umgebende Wohnbebauung sehr stark eingeschränkt ist, ist eine zusätzliche Einschränkung durch das neue Baugebiet nicht zu erwarten.

Südlich des Plangebietes verbleibt eine Restfläche, die nicht überplant wird. Aufgrund der Größe der Fläche von etwa 1,1 ha und der örtlichen Gegebenheiten wird diese Fläche über eine Baulücke hinausgehen und wohl weiterhin als „Außenbereich im Innenbereich“ eingestuft sein. Somit ist diese Fläche einer baulichen Nutzung entzogen. Anders verhält es sich entlang der südlich verlaufenden Sentistraße. Hier bestehen noch 3 Baulücken entlang der Straße, auf die die Planung des Baugebietes „Senti“ aber keine Auswirkungen hat.

In der Brunnenstraße 7 nördlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb. Der Betrieb bewirtschaftet eine Fläche von etwa 31 ha für Intensivobst und Reben. Die Viehhaltung umfasst etwa 60 Kühe und Jungvieh. Schweinehaltung wird nicht betrieben. Die Belange des Landwirts werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Bei der Bewertung der Belange des Landwirts ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass der landwirtschaftliche Betrieb bereits jetzt durch die östlich und westlich angrenzende Bebauung Einschränkungen unterworfen ist, die insbesondere eine Erweiterung des Betriebes über den derzeitigen Bestand hinaus in erheblichem Maße einschränken. Östlich vom genannten Betrieb befindet sich beispielsweise in 10 m Entfernung ein Wohngebäude mit Außenwohnbereich (Balkon). Auch das westlich von diesem Betrieb gelegene Wohngebäude befindet sich deutlich näher am Betrieb des Landwirts als die geplante Wohnbebauung.

Gleichwohl ist die Gemeinde bereit, die Belange des Landwirts an einer uneingeschränkten Ausübung seines Betriebs im derzeitigen Bestand zu berücksichtigen. Hierzu wird sich die Gemeinde als Alleineigentümerin aller Baugrundstücke im Plangebiet verpflichten, beim Verkauf der Baugrundstücke, die im Einwirkungsbereich dieses Betriebs liegen, einen Verzicht auf Rechtsmittel der jeweiligen Käufer gegen die von diesem Betrieb im derzeitigen Bestand ausgehenden Emissionen in den Kaufvertrag aufzunehmen.

Somit ist der Bestand des Betriebes gesichert. Erweiterungs- oder Umnutzungsabsichten, für die lediglich eine unverbindliche Absichtserklärung steht, müssen nicht in die Abwägung eingestellt werden. Darüber hinaus werfen bodenrechtlich relevante Nutzungsänderungen oder Erweiterungen, wie beispielsweise die Umstellung auf Schweinehaltung oder Einrichtung eines Hofladens, die Genehmigungsfrage unter Berücksichtigung der Nachbarschaft stets neu auf, auch ohne die geplante Neubebauung im „Senti“. Diese dürften im Übrigen aufgrund der derzeit bereits bestehenden Einschränkungen nicht ohne Weiteres zulässig sein.

7.2 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Bruttobauland	1,56 ha	100,0%
Verkehrsfläche	0,23 ha	13,8%
Öffentliche Grünfläche	0,06 ha	3,8%
Nettobauland (WA)	1,28 ha	82,3%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	21 Bauplätze	31 WE
Doppelhäuser	3 Bauplätze	9 WE

Gesamt **etwa 40 WE**

Zahl der Einwohner (E)

(Belegungsdichte etwa 2,4 E/WE) **etwa 96 E**

Bruttosiedlungsdichte 62 E/ha Bruttobauland

Nettosiedlungsdichte 75 E/ha Nettobauland

Die Bruttosiedlungsdichte entspricht somit der raumordnerischen Vorgabe, bei Neubaugebieten mindestens eine Dichte von 60 E/ha Bruttobauland zu erreichen.

7.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Bauplätze im Plangebiet sollen entsprechend den Vergaberichtlinien der Gemeinde Sasbach verkauft werden. Dadurch können auch im Ort bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere Kindergarten und Grundschule, langfristig gestärkt werden.

7.4 Verkehr

Durch das neue Baugebiet wird der Verkehr in der Brunnenstraße und auch in der Maienstraße zunehmen. Beide Straßen sollen zeitnah ausgebaut werden.

7.5 Ver- und Entsorgung

7.5.1 Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Netz der Stromversorgung angeschlossen.

7.5.2 Gasversorgung

Es ist keine Gasversorgung im Ortsteil Obersasbach vorhanden.

7.5.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Netz der Wasserversorgung angeschlossen.

7.5.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Angeschlossen werden die Kanäle an die Schmutzwasser- bzw. Regenwasserkanalisation in der Brunnenstraße. Der stark geschädigte Schmutzwasserkanal wird im Zuge des Ausbaues der Brunnenstraße erneuert. Der Regenwasserkanal weist ebenfalls Schäden auf und wird im Zuge der Auswechslung aufdimensioniert. Somit ist die Entwässerung des Baugebietes „Senti“ gesichert.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht machbar. Außerdem verläuft etwa 100 m westlich der Sasbach, der eine Breite von $\geq 5,0$ m aufweist.

Die Zufahrten auf die Grundstücke sind mit teilversickerungsfähigen Pflasterbelägen (Fugensteinen, Rasengittersteinen, etc.) auszubauen. Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses ist der Ausbau von Zisternen erforderlich. Die Größe der Zisterne und der Drosselabfluss ist nach der zu entwässernden Dachfläche zu ermitteln. Die Zisterne ist je 100 m²/Dachfläche mit einem Speichervolumen 1,5 m³ auszubauen. Der Drosselabfluss ist hierbei mit 0,5 l/s je 100 m² Dachfläche festgelegt. Siehe hierzu auch die folgende Tabelle:

abflusswirksame Dachfläche	Rückhaltevolumen	Drosselabfluss
bis 100 m ²	1,5 m ³	0,5 l/s
bis 200 m ²	3,0 m ³	1,0 l/s
bis 300 m ²	4,5 m ³	1,5 l/s
bis 400 m ²	6,0 m ³	2,0 l/s

7.6 Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Senti“ nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope gemäß §§ 31 und 32 NatSchG Baden-Württemberg sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzbietsnetzes „Natura 2000“ ist durch das Baugebiet „Senti“ somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich. Im Übrigen wird auf Ziffer 6 verwiesen.

7.7 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Plangebiet wurden im Vorfeld von der Gemeinde Sasbach aufgekauft. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7.8 Kosten und Finanzierung

Das Baugebiet wird durch die Gemeinde Sasbach erschlossen. Da die Gemeinde gleichzeitig einziger Grundstückseigentümer der Grundstücke im Plangebiet ist, können die Erschließungskosten komplett auf die Baugrundstücke umgelegt werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes sind die Aufwendungen für die äußere Erschließung geringer als bei einem Neubaugebiet „auf der grünen Wiese“. Somit können die Kosten der äußeren Erschließung und auch zukünftig anfallende Kosten für Instandhaltungsarbeiten der Infrastruktur geringer gehalten werden.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 10.03.2008 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Senti“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 24 vom 13.06.2008 bekannt gemacht.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 25.06.2008 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 31.07.2008 äußerten sich 17 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet konnte in der Zeit vom 27.06.2008 bis einschließlich 25.07.2008 im Rathaus eingesehen werden. Ergänzend wurde die Planung mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen der Öffentlichkeit am 26.06.2008 in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Auslegungsbeschluss

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 01.12.2008 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.11.2008 wurde vom 19.01.2009 bis zum 19.02.2009 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 01/02/2009 vom 09.01.2009 bekannt gemacht. Bis zum 19.02.2009 gingen 2 Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.01.2009 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.11.2008 aufgefordert. Bis zum 19.02.2009 gingen 15 Behördenstellungen bei der Gemeindeverwaltung ein.

Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 03.08.2009 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 29.07.2009 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom in Kraft getreten.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz am 14. Februar 2006 (GBl. S. 20)

(Lauf, 29. Jul. 2009 Kr-Ia)