

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Bestandsnutzung	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Bestehender Bebauungsplan	4
2.3	Planungsverfahren	5
	Verfahrenswahl	5
	Verfahrensablauf	5
3	KONZEPTION DER PLANUNG	7
3.1	Städtebau und Erschließung	7
3.2	Waldumwandlung.....	8
3.3	Waldabstand	8
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1	Grundflächenzahl	9
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse	9
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen (GH max.).....	9
4.3	Bauweise	10
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.5	Garagen, Carports und Stellplätze	10
4.6	Nebenanlagen.....	10
4.7	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.9	Anpflanzen	11
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
5.1	Dächer	11
5.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	12
5.3	Einfriedungen.....	12
5.4	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	12
6	UMWELTBERICHT.....	13
7	BODENORDNUNG.....	14
8	KOSTEN.....	14
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

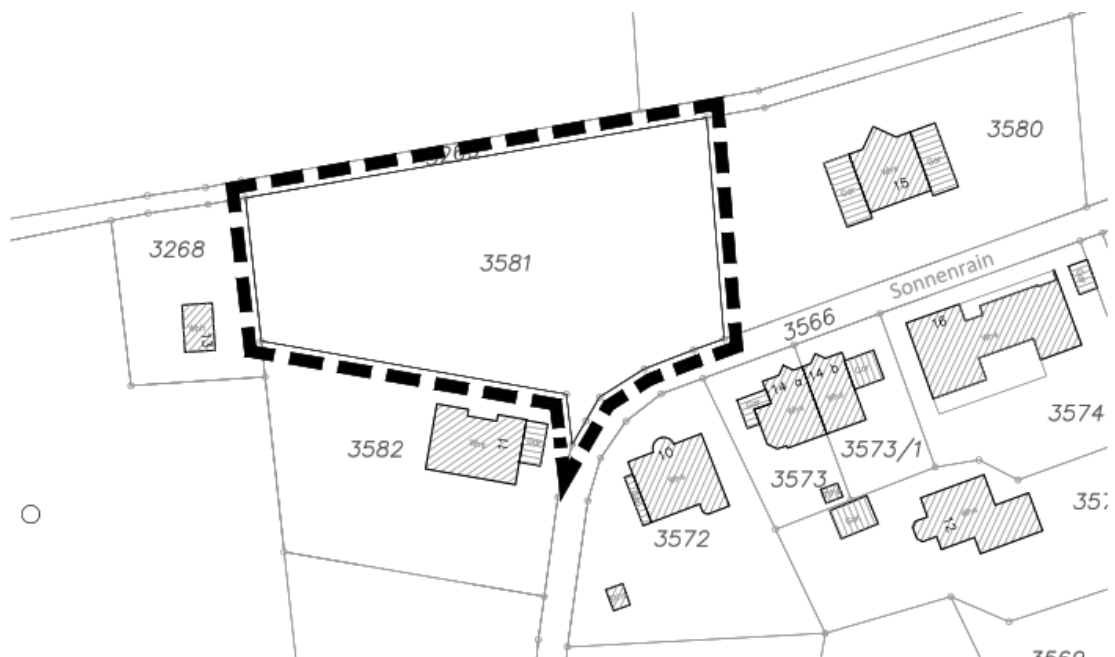
Das Baugebiet Kirchholz aus dem Jahr 1982 ist weitgehend aufgesiedelt. Der Bauplatz im Nordwesten (Eckgrundstück) weist eine Größe von ca. 2.800 m² auf. Der Eigentümer beabsichtigt, das Grundstück zu teilen und für die Realisierung von zwei Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten. Dies kommt dem Ziel des Flächensparens nahe und dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Die Gemeinde ist daran interessiert, die seit Jahren bestehende Baulücke zu mobilisieren und unterstützt deshalb das Vorhaben des Eigentümers.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchholz – 5. Änderung“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Dabei sollen die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans und die Gebietscharakteristik im Wesentlichen gewahrt bleiben. Der Bebauungsplan verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Flächensparende Nutzung von vorhandenem Bauland
- Schaffung von Wohnraum
- Planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Nutzung der vorhandenen Erschließung
- Nutzung und bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Planungsgebiet (ca. 0,28 ha) liegt im westlich gelegenen Ortsteil Eichberg der Gemeinde Dettighofen, im Nordwesten des Wohngebiets Kirchholz. Im Süden und Osten befinden sich bereits aufgesiedelte Wohngrundstücke. Nördlich und westlich schließen sich Waldflächen an. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.



Katasterausschnitt mit Darstellung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

1.3 Bestandsnutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um einen noch nicht aufgesiedelten Bauplatz. Das gesamte Grundstück war bis 2020 mit Gehölzen bewachsen, welche in Abstimmung mit dem Landratsamt im Oktober 2020 komplett gerodet wurden. Das gehäckselte Material ist im Bestand auf der kompletten Grundstücksfläche als Mulch vorzufinden.



Lage und schematische Darstellung des Plangebietes im Luftbild vor der Rodung (Quelle: LUBW)



Lage und schematische Darstellung des Plangebietes im Luftbild nach der Rodung (Quelle: Google)

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

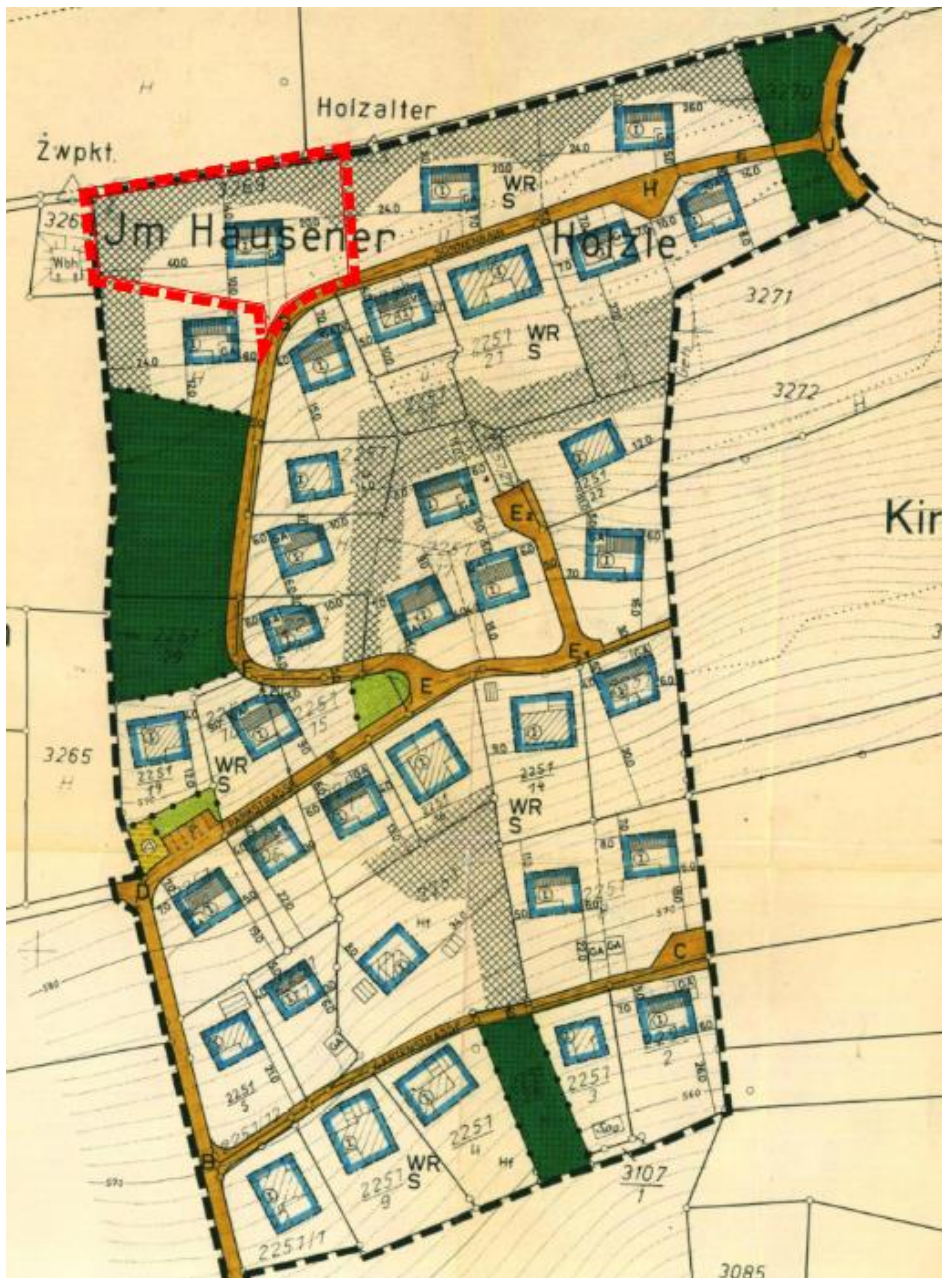
2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Jestetten, Lottstetten und Dettighofen stellt die betroffenen Flächen als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

2.2 Bestehender Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten bislang der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kirchholz“ der Gemeinde Dettighofen, die am 05.02.1982 in Kraft getreten sind und seither vier Mal (1990, 1991, 2004 und 2009) punktuell geändert wurden. Die seither erfolgten Änderungen beschränken sich auf räumliche Teilbereiche, die vom Umgriff des Bebauungsplans „Kirchholz – 5. Änderung“ nicht berührt werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll den Bebauungsplan „Kirchholz“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.02.1982 (Datum der Rechtskraft) überlagern bzw. im entsprechenden Teilbereich ersetzen. Für die nicht vom Bebauungsplan „Kirchholz - 5. Änderung“ überlagerten Teile des Bebauungsplans „Kirchholz“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unverändert fort.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Kirchholz“ mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchholz – 5. Änderung“ (rote Markierung)

2.3 Planungsverfahren

Verfahrenswahl

Die Bebauungsplanänderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Frühzeitige Beteiligung begonnen (5. Änderung des Bebauungsplans „Kirchholz“), da die Grundzüge der Planung (WR, Dichteziffern, Erschließung etc.) durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt wurden. Auf einen förmlichen Umweltbericht wurde zunächst verzichtet. Dennoch wurden vom Büro Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich Artenschutz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß § 1a (3) BauGB bearbeitet. Die Naturschutzfachliche Einschätzung lieferte bereits eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und wurde als Abwägungsmaterial der Begründung beigelegt.

Die im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung (1. Offenlage) eingegangenen Stellungnahmen wurden für einen Abwägungsbeschluss im Gemeinderat vorbereitet. Der für das westliche Baugrundstück bereits vorliegende Bauantrag konnte aufgrund der erzielten Planreife nach § 33 BauGB bereits genehmigt werden, während die Bearbeitung des östlichen Bauvorhabens zu weiteren Anpassungen der Planung und aufgrund von § 4a (3) BauGB zum Erfordernis einer erneuten Bürger- und Behördenbeteiligung führte.

Mit dem Beschluss über die erneute Bürger- und Behördenbeteiligung (2. Offenlage) wurde die nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren eingeleitete Bebauungsplanänderung umgestellt und im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung fortgeführt. Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit und Rechtssicherheit wurde für den Geltungsbereich zudem eine eigenständige Planurkunde (Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchholz – 5. Änderung“) gefertigt.

Nach der Durchführung der erneuten Bürger- und Behördenbeteiligung (2. Offenlage) werden die eingegangenen Stellungnahmen erneut für den Abwägungsvorgang vorbereitet. Sofern dies zu keinen weiteren Änderungen führt, kann dann der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchholz – 5. Änderung“ gefasst werden.

Verfahrensablauf

26.07.2021	Der Gemeinderat fasst den Änderungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Kirchholz“ gem. § 2 (1) BauGB.
26.07.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Kirchholz“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
12.08.2021 bis 14.09.2021	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit).
Anschreiben vom 06.08.2021 mit Frist bis 14.09.2021	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
13.12.2021	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen.

BEGRÜNDUNG

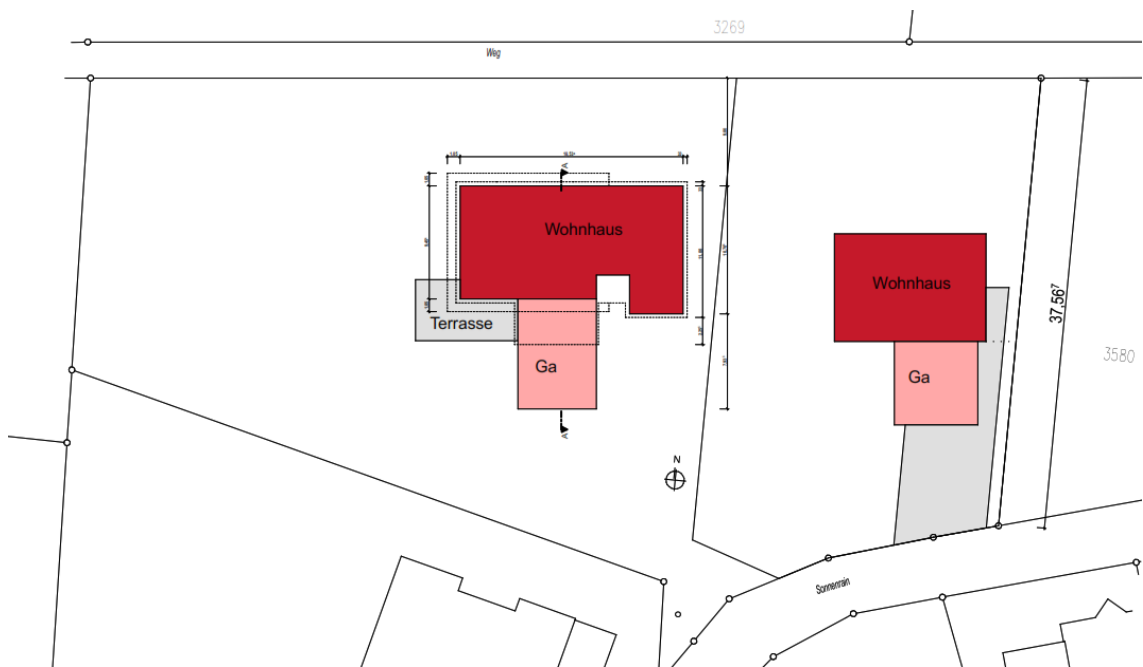
- 21.03.2022 Entwurf: Der Gemeinderat beschließt die Umstellung auf ein Regelverfahren und die Erstellung des eigenständigen Bebauungsplans „Kirchholz - 5. Änderung“.
- 21.03.2022 Entwurf: Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Kirchholz – 5. Änderung“ und beschließt die Durchführung der 2. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.
- 08.04.2022 bis 10.05.2022 Entwurf: Durchführung der 2. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit).
- Anschreiben vom 08.04.2022 mit Frist bis 10.05.2022 Entwurf: Durchführung der 2. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB.
- ___.__._____ Der Gemeinderat behandelt die in der 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen.
- ___.__._____ Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchholz – 5. Änderung“ jeweils zur Satzung.

3 KONZEPTION DER PLANUNG

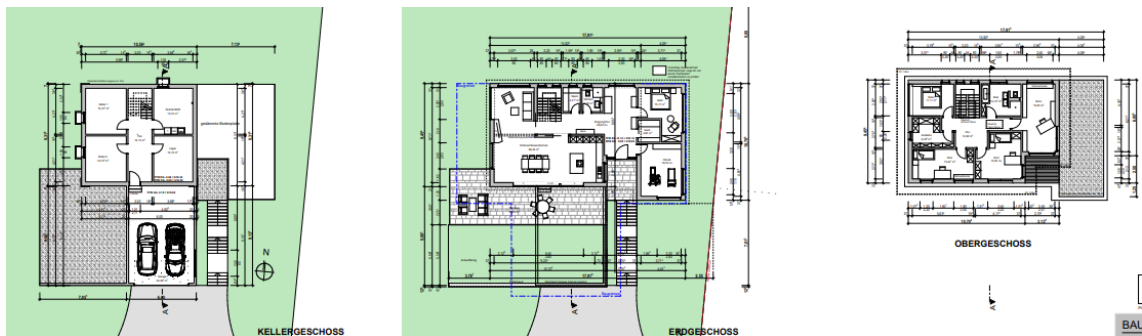
3.1 Städtebau und Erschließung

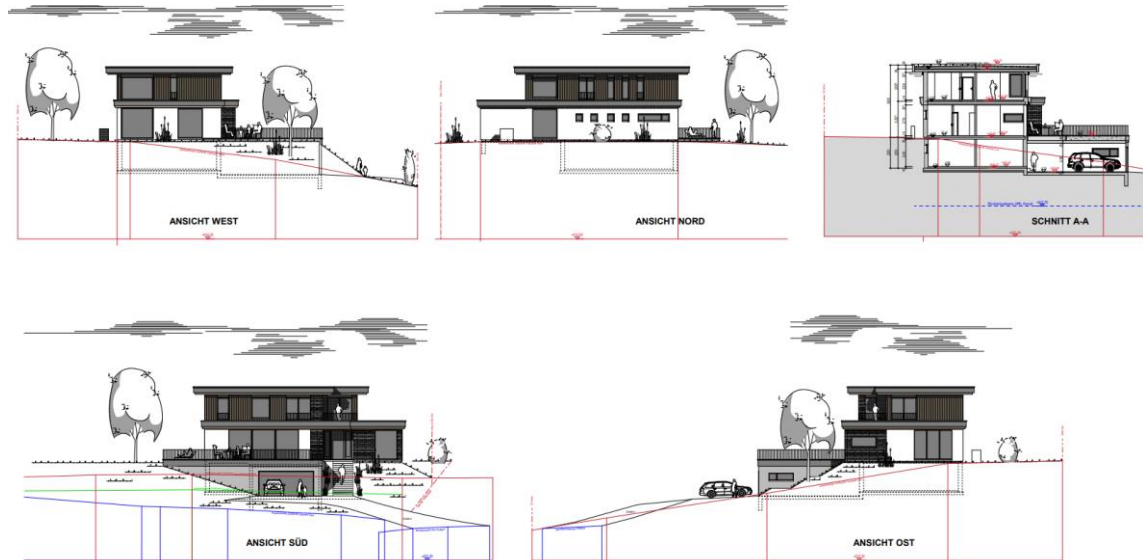
Im Bereich der Nordwestecke des weitgehend aufgesiedelten Baugebiets Kirchholz befindet sich ein sehr großer Bauplatz mit ca. 2.800 m² Größe und nur einem Baufenster für ein Einfamilienhaus. Im Interesse des Eigentümers soll das Grundstück geteilt und mit zwei Einfamilienhäusern bebaut werden. Entsprechend der vorgelegten Konzeption des Eigentümers für das westliche Gebäude ist eine eingeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und grünem Flachdach geplant. Das östliche Gebäude soll entsprechend gestaltet werden.

Die Grundstücksererschließung erfolgt von der bestehenden Straße Sonnenrain über private Hauszufahrten. Die Garagen sollen unmittelbar an den Hauptbaukörper anschließen und mit diesem verbunden werden. Außerhalb der Baufenster sind Nebenanlagen wie Terrassen, Stützmauer, Auffüllungen, Stellplätze und Wärmetauscher angedacht und zulässig.



Lageplan, Quelle: Architekt Stefan Rehm





Bauantragsunterlagen Haus West, Quelle: Architekt Stefan Rehm

3.2 Waldumwandlung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchholz – 5. Änderung“ war ursprünglich Wald und es bleibt unklar, ob zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung „Kirchholz“ eine Waldumwandlung genehmigt und durchgeführt wurde. Ungeachtet dessen müssen die in der jüngeren Vergangenheit durchgeführten Rodungen von Waldsukzessionsflächen als ungenehmigte Waldumwandlungen betrachtet werden. Deshalb wurde nachträglich für den betroffenen Bereich eine Waldumwandlung beantragt. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde konnte innerhalb der Gemeinde eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche gefunden und als Waldausgleich bereitgestellt werden. Die Waldumwandlungserklärung wurde von der Forstbehörde bereits in Aussicht gestellt.

3.3 Waldabstand

Die geplante Bebauung liegt wie schon im bestehenden Bebauungsplan „Kirchholz“ innerhalb des 30-m-Waldabstands. Um Gefahren durch umstürzende Bäume auszuschließen, soll im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung innerhalb des 30-m-Waldabstands ein gestufter Waldrand ausgebildet und damit der landesrechtlichen Waldabstandsregel entsprochen werden. Die niederwaldartige Bewirtschaftung wurde bereits durch Eintragung einer Baulast gesichert.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen reine Wohngebiete dem Wohnen. Um diesem Ziel nachzukommen und aufgrund der Lage am Siedlungsrand wurden bereits im Bebauungsplan „Kirchholz“ die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO (kleine Beherbergungsbetriebe, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Versorgung des Gebiets, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und sonstige soziale Zwecke) ausgeschlossen. Damit entspricht der Nutzungskatalog den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung weiterhin durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) sowie die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß definiert. Die Nutzungsziffern sollen unverändert bleiben, um die Gebietscharakteristik einer lockeren Bebauung zu erhalten.

4.2.1 Grundflächenzahl

Für die Grundflächenzahl wird im reinen Wohngebiet die in § 17 BauNVO dargestellte Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und ist analog zum bestehenden Bebauungsplan „Kirchholz“ festgesetzt. Gleichzeitig bleibt eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätsvollen Freiräumen erhalten.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Dem Wunsch des Eigentümers entsprechend soll eine zeitgemäße Flachdachbebauung mit Staffelgeschoss (I+Attika) realisiert werden. Zugelassen wird analog zum bisherigen Bebauungsplan „Kirchholz“ lediglich 1 Vollgeschoss (Höchstmaß). Sowohl das Sockelgeschoss als auch das Attikageschoss sind als Nicht-Vollgeschoss auszuführen.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen (GH max.)

Die im BPL „Kirchholz“ festgesetzte Gebäudehöhe findet weiterhin Berücksichtigung. Bisher durfte die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) bergseits max. 3,40 m betragen und das Erdgeschoss durfte die Straßenhöhe um max. 0,5 m überragen. Durch die zulässige Dachneigung konnte die Traufhöhe durch ein Satteldach deutlich überschritten werden. In Anlehnung an die realisierbare Firsthöhe und an die Höhe der benachbarten und bereits realisierten Gebäude soll die Gesamthöhe der Gebäude (GH) auch zukünftig begrenzt werden. Aufgrund der Entfernung des Eckgrundstücks zur Straße, der ansteigenden Topografie und im Sinne der Bestimmtheit erscheint eine Höhenfestsetzung bezogen auf NN vorzugswürdig. Die bergseitige Höhenlage des Geländes beträgt ca. 619 m üNN. Die Gebäudehöhe wird auf 626 m üNN begrenzt, was bergseits einer Gebäudehöhe von 7 m entspricht. Die bisherige Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen kann aufgrund der vorgenannten Höhenfestsetzung entfallen.

Um der solaren Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) einen Vorrang einzuräumen, dürfen derartige Anlagen die realisierte Gebäudehöhe (Brüstung) um max. 0,6 m überschreiten.

4.3 Bauweise

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Struktur der geplanten Gebäude können im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise entstehen. Dies entspricht zum einen dem beabsichtigten Plankonzept mit einer aufgelockerten Bebauung und nimmt gleichzeitig Bezug zur Umgebungsbebauung mit seitlichen Grenzabständen auf.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Anordnung und die Anzahl der Baufenster wurde gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Kirchholz“ verändert und an die heutigen städtebaulichen Anforderungen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angepasst. Anstelle von einem sollen entsprechend der vorgesehenen Grundstücksteilung zukünftig zwei Einzelbaufenster festgesetzt werden. Durch die Lage der Baufenster wird sichergestellt, dass ein Mindestabstand zum Wald eingehalten und ausreichend Spielräume für die individuelle Gestaltung der Hauptbaukörper mit integrierten Garagen eingeräumt wird.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen kann in beschränktem Maße ausnahmsweise zugelassen werden, da diese nicht massiv in Erscheinung treten.

4.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Garagen und Carports wird auf die Baufenster beschränkt. Hierbei wird die topografische Lage des Gebiets berücksichtigt. Im Idealfall können die Garagen im Sockelgeschoss untergebracht oder im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

Offene Stellplätze sind, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur zwischen der südlichen Grundstücksgrenze und der südlichen Baufensterflucht zulässig. Die Stellplätze sind also zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baufenster zu errichten, um möglichst wenig Erschließungsflächen zu generieren und die hinteren Gartenbereiche frei von einer Bebauung bzw. Versiegelung zu halten.

4.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten und einen Bruttorauminhalt von mehr als 25 m³ aufweisen, sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, um die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf den Privatgrundstücken zu konzentrieren und unversiegelte Gartenflächen zu ermöglichen.

Kleine hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise kleinere Geräteschuppen oder Gartenlauben in den rückwärtigen Gartenbereichen ermöglicht. Gleiches gilt für ebenerdige und unterirdische Nebenanlagen wie z.B. Terrassen, die nicht überdeckt sind und nur flächenhaft in Erscheinung treten oder Pools oder unterirdische Zisternen, die räumlich gar nicht wahrgenommen werden.

4.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um gleichzeitig den Verkehr zu begrenzen sowie die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze auf den Grundstücken unterbringen zu können, wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden analog zum bisherigen Bebauungsplan „Kirchholz“ auf maximal 2 beschränkt. Somit sind bei Einzelhäusern je zwei Wohnungen oder ein Einfamilien-

haus mit einer Einliegerwohnung zulässig. In Summe sind maximal 4 Wohnungen im Plangebiet möglich.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Zusätzlich wurden Maßnahmen zum Schutz von Tieren aufgenommen. Dabei handelt es sich zum einem um einen Mindestabstand von Einfriedungen zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm als Durchlass für Kleintiere. Weiter wurde zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Minderung der Fallenwirkung eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung mit entsprechenden Vorgaben festgesetzt. Außerdem ist eine Trockenmauer, insbesondere als Habitat für Reptilien, zu errichten.

4.9 Anpflanzen

Die im bisherigen Bebauungsplan „Kirchholz“ festgesetzten Flächen zum Erhalt des geschlossenen Bewuchses von Baum- und Buschgruppen entfallen, da es sich inzwischen um eine freie Wiesenfläche handelt. Zur Kompensation werden neben einer Dachbegrünung weitere Pflanzmaßnahmen (Einzelbäume, Feldhecke, Gebüsch) zur Eingrünung der Grundstücke und zur Schaffung neuer Lebensräume für Tiere sowie zu besserer Belüftung der Fläche, festgesetzt.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der neuen Wohnbebauung in die Umgebung fördern. Dies ist insbesondere durch die Lage des Gebiets innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs und der topografischen Situation erforderlich. Insgesamt sollen durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild der Bebauung und eine Einbindung des Gebiets in den gebauten Kontext erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle zeitgemäße Architektur gewährleistet bleiben.

5.1 Dächer

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung werden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Kirchholz“ verändert festgesetzt. Statt der bisher zulässigen Satteldächer und ausnahmsweise zulässigen Walmdächer mit einer Neigung von 18°-24° werden zukünftig nur begrünte Flachdächer mit einer Neigung bis zu 7° zugelassen. Der Substrataufbau beträgt mindestens 10 cm. Diese Bauform entspricht der Nachfrage und dient zugleich der Regenwasserrückhaltung und Verdunstung auf dem Grundstück, der Klimaverbesserung und der Entlastung der Kanalisation. Zudem erweist sich die Dachbegrünung auch in ökologischer Hinsicht als vorteilhaft.

Die Dachbegrünung dient auch der Kompensation der weggefallenen Pflanzbindung. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie) sind deshalb nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

5.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, um ein grünes Quartier zu erzielen. So werden auch die derzeit in Mode gekommenen so genannten Schottergärten verhindert und ökologisch wertvolle Grünflächen gesichert. Zum Fassadenschutz wird ein mit Schotter oder Kies angelegter Schutzstreifen mit bis zu 30 cm Breite entlang der Hausfassade zugelassen.

5.3 Einfriedungen

Zum Schutz eines freundlichen und attraktiven Ortsbilds sind Einfriedungen ausschließlich als Hecken, Natursteinmauern oder als Zäune auszuführen. Damit Drahtzäune nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden, sind diese mit einer Hinterpflanzung auszuführen. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen sollen insgesamt eine angemessene und angenehme Eingrünung des Plangebiets gewährleisten und eine zu massive Erscheinung und Abschirmung verhindern. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material sowie zur Gefahrenprävention ausgeschlossen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Sonnenrain) wird die zulässige Höhe zur Sicherung entsprechender Sichtfelder auf 0,80 m begrenzt. Der vorgeschriebene Abstand der Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche trägt ebenfalls zur besseren Verkehrssicherheit und auch zur Freihaltung des Straßenraums bei. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind zum Schutz der Privatsphäre höhere Einfriedungen zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedungen richtet sich in diesen Bereichen nach den Regelungen des Nachbargesetzes Baden-Württemberg.

5.4 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und zur Gewährleistung der Hangstabilität wird von einer Versickerung des anfallenden Regenwassers abgesehen. Zur Entwässerung der Grundstücke und Entlastung der vorhandenen Kanäle oder Gräben/Vorfluter werden Regenwassernutzungsanlagen mit entsprechendem Volumen und Drosselablauf festgesetzt.

6 UMWELTBERICHT

Durch den Bebauungsplan „Kirchholz – 5. Änderung“ werden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Dementsprechend wurde vom Büro Burkhard und Sandler Landschaftsarchitekten parallel zur Bebauungsplanänderung ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Untersuchung erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und kann wie folgt zusammengefasst werden:

Durch das geplante Vorhaben sind folgende erhebliche und ausgleichspflichtige Eingriffe zu erwarten:

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biototypen durch Versiegelung und Überprägung.
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch den Verlust von Lebensräumen.
- Mögliche betriebsbedingte Beeinträchtigung des Grundwassers z.B. in einem Brandfall.
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild durch den eines Waldgürtels, der einen Übergangsbereich zwischen Forst- und Wohngebietsflächen darstellt.
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft durch den Verlust von frischluftproduzierenden Gehölzflächen.

Um eine Kompensation dieser negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erreichen, werden folgende grünordnerische Maßnahmen vorgeschlagen und vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert:

- A1: Baumpflanzung innerhalb der priv. Grundstücksflächen
- A2: Errichtung von Trockenmauern innerhalb der priv. Grundstücksflächen
- A3: Private Grünflächen (Gebüsch mittlerer Standorte, struktureich)
- A4: Private Grünflächen (Feldhecke mittlerer Standorte, struktureich)
- A5/V1: Dachbegrünung

Durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima/Luft und Tiere schutzgutbezogen ausgeglichen. Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Biototypen kann schutzgutbezogen nicht vollständig kompensiert werden. Es verbleibt ein Defizit für das Schutzgut Pflanzen/Biototypen.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Kirchholz“ bleibt die Grundflächenzahl (0,4) unverändert. Somit findet keine neue oder zusätzliche Versiegelung statt. Der Bebauungsplan „Kirchholz – 5. Änderung“ stellt daher keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden dar. Durch die Ausweisung einer Dachbegrünung ergibt sich eine Aufwertung. Der Überschuss für das Schutzgut Boden kann schutzgutübergreifend mit dem Schutzgut Pflanzen/Biototypen verrechnet werden. Der Eingriff bzw. die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen/Biototypen, Tiere, Landschaftsbild und Klima sind als vollständig kompensiert anzusehen.

7 BODENORDNUNG

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

8 KOSTEN

Der Gemeinde Dettighofen entstehen durch die Planung keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Reines Wohngebiet / Geltungsbereich 0,28 ha

Dettighofen, den

fsp.stadtplanung

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

Marion Frei
Bürgermeisterin

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Dettighofen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Dettighofen, den

Dettighofen, den

Marion Frei
Bürgermeisterin

Marion Frei
Bürgermeisterin