

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes	3
1.3	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	4
1.4	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	5
1.5	Verfahren	5
2	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	8
2.2.2	Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen (TH max. und FH max.)	8
2.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ).....	10
2.2.4	Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	11
2.3	Bauweise.....	11
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	11
2.5	Garagen, Carports und Nebenanlagen	12
2.6	Anzahl der Wohnungen	13
2.7	Erschließung	13
2.8	Ver- und Entsorgungsanlagen	14
2.9	Grünflächen.....	15
2.9.1	Private Grünflächen	15
2.9.2	Öffentliche Grünflächen	15
2.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Umgang mit Niederschlagswasser.....	15
2.11	Umwelt / Artenschutz	16
2.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	17
3.1	Gestaltung der Dächer und Fassaden	17
3.2	Grundstücksgestaltung.....	19
3.3	Einfriedungen / Stützmauern	19
3.4	Stellplatzverpflichtung.....	19
4	ANGRENZENDER GEWERBEBETRIEB	20
5	STÄDTEBAULICHE DATEN	20
6	VER- UND ENTSORGUNG	20
7	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	21
8	KOSTEN	21

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Wickenhofsiedlung ist ein in den letzten Jahrzehnten gewachsenes Baugebiet. Im Norden der Siedlung ist seit 50 Jahren ein Gewerbebetrieb, der Messtechnik herstellt, beheimatet. Richtung Osten gab es in den 90er Jahren durch den Bebauungsplan „Hauryhof“ eine Wohngebietsentwicklung.

Der Großteil des Baugebiets ist jedoch durch mehrere alte Bebauungspläne überlagert, deren Festsetzungen und Rechtszustände problembehaftet sind. So konnten in den vergangenen Jahren viele Wünsche privater Eigentümer hinsichtlich Gauben und Aufstockungen nicht erfüllt werden.

Die bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind teilweise nicht nachvollziehbar, sehr unterschiedlich und führen zu Ungerechtigkeiten. Dies hat zu großem Unmut vieler Bürger geführt. Auch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald unterstützt die Schaffung einer eindeutigen Rechtsklarheit betreffend der Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Der Bebauungsplan soll primär eine städtebaulich geordnete Erweiterung im Bestand ermöglichen. Insbesondere Gauben oder Anbauten sind für viele Hauseigentümer interessant. Eine Gebäudenutzung z.B. einer Familie mit den Eltern zusammen ist derzeit aufgrund der nicht vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten oft nicht möglich. Durch eine verträgliche Nachverdichtung sollen die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale genutzt werden können.

Hinzu kommt, dass die Erschließungssituation der Wickenhofsiedlung durch Sackgassen sehr unflexibel ist. Unfälle oder Bauarbeiten können dazu führen, dass eine große Anzahl von Grundstücken nicht mehr erreichbar ist. Auch Fußgänger und Radfahrer kommen nur über das Nadelöhr der Ibenbachstraße ins Baugebiet. Durch einen westlich angrenzenden Fuß- und Radweg soll die Erschließung deutlich verbessert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Wickenhof Neufassung 2015“ werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

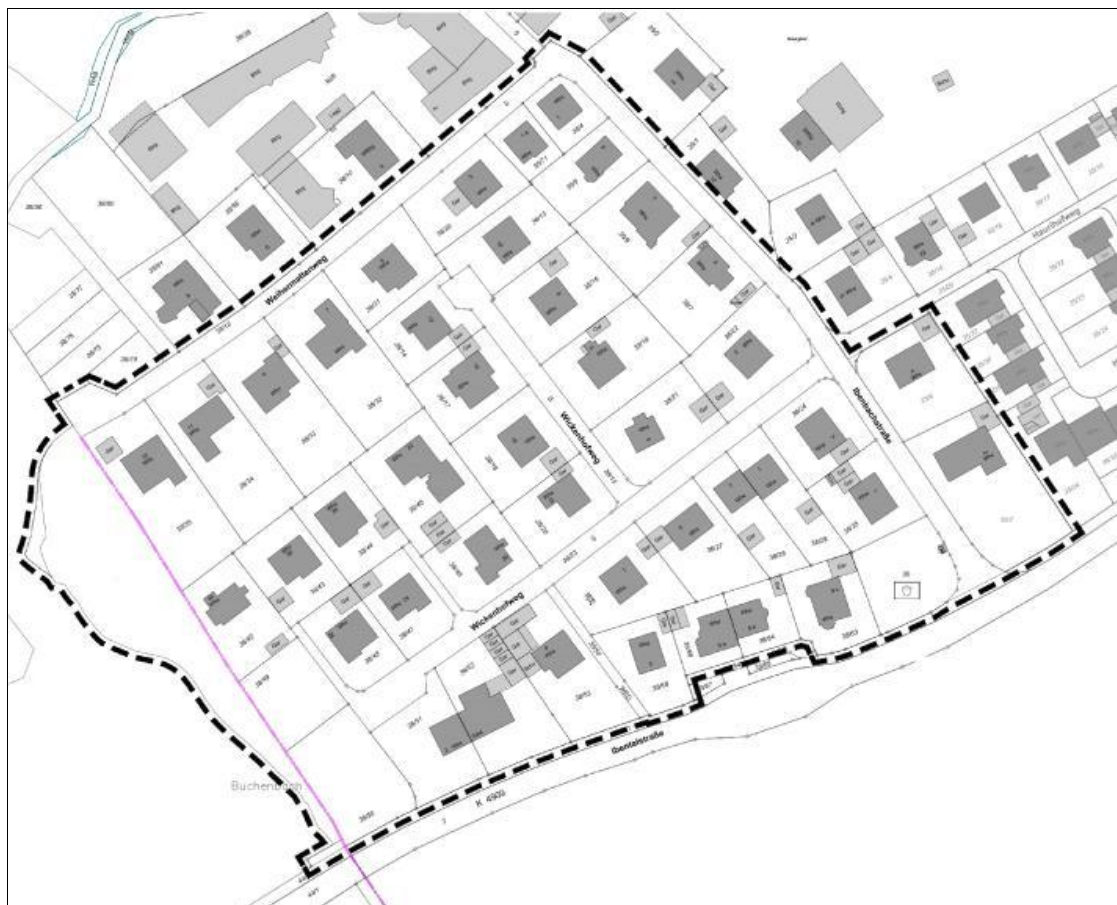
- Möglichkeit für Anbau, Aufstockung und Dachgeschossausbau.
- Einheitlichere und gerechtere Festsetzungen in einem homogenen Baugebiet.
- Verbesserung der Erschließungssituation.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Gemeindegebietes Buchenbach im Ortsteil Unteribental und hat eine Größe von ca. 4,4 ha.

Es wird begrenzt durch vorhandene Bebauung im Norden und Osten, durch den offenen Landschaftsraum im Westen und durch die Kreisstraße K 4909 im Süden.

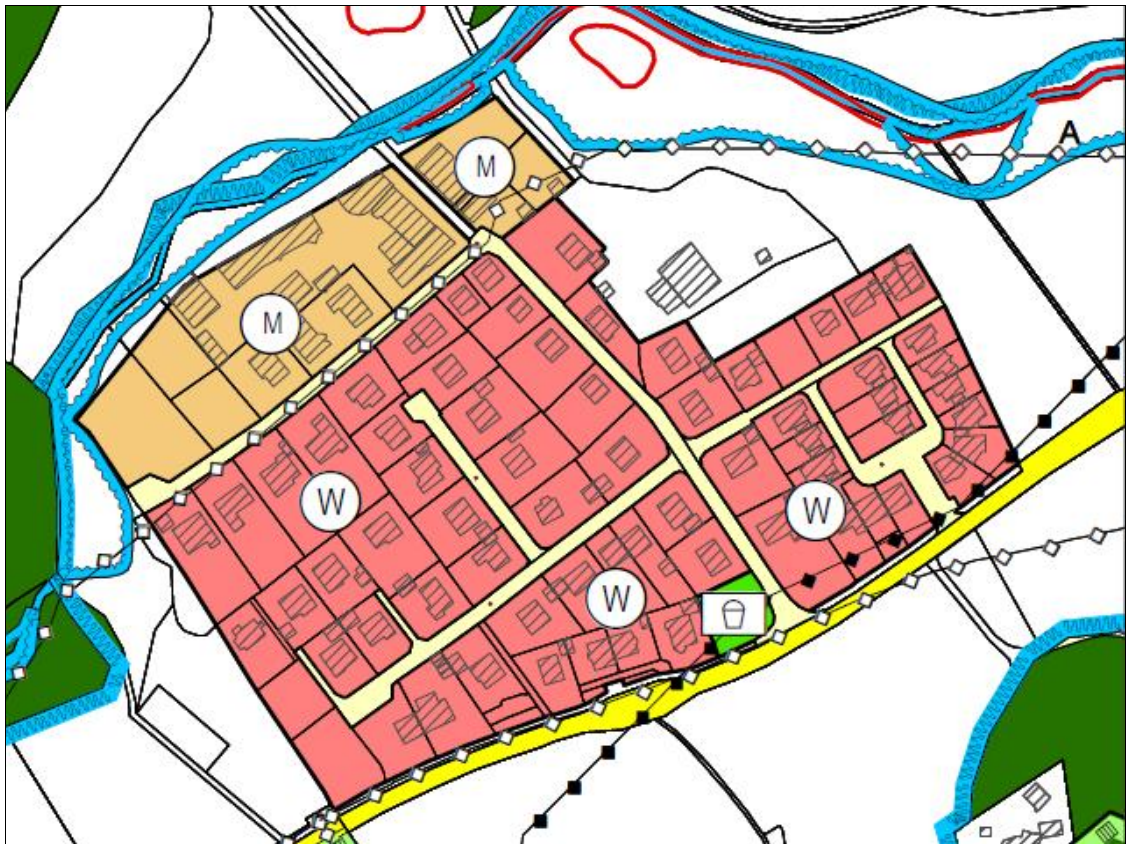
Das Plangebiet selbst ist durch die bestehende Wohnbebauung mit Einzel- und teilweise Mehrfamilienhäusern vorgeprägt und entsprechend der ländlichen Lage alt gewachsen. Im Norden schließt sich ein produzierender Gewerbebetrieb an.



Lageplan mit Geltungsbereich

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

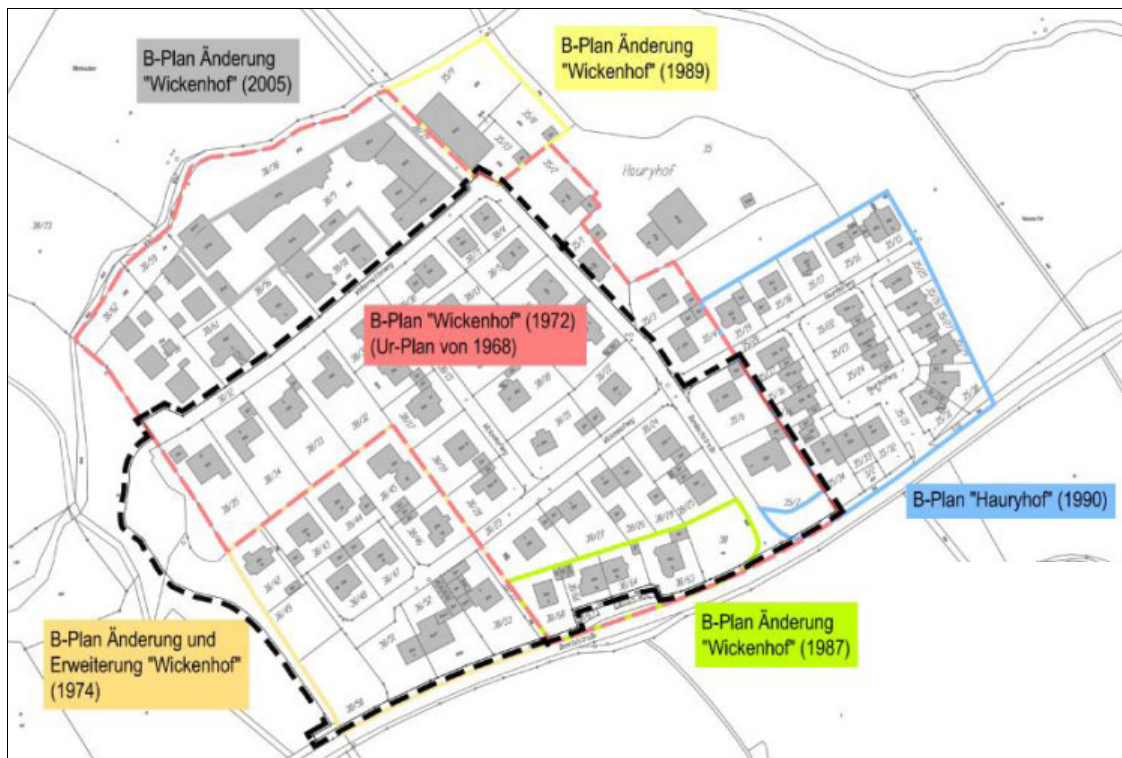
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der neu aufgestellte Bebauungsplan „Wickenhof Neufassung 2015“ sieht im Schwerpunkt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Er übernimmt die vorhandenen Straßen. Lediglich am westlichen Rand des Plangebiets ist eine Ergänzung des vorhandenen Straßensystems beabsichtigt.



Auszug Flächennutzungsplan

1.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes Wickenhof werden mehrere Bebauungspläne und deren Änderungen ganz oder zum Teil überlagert. Dies spiegelt sich auch im Satzungstext wider. Zur besseren Übersicht sind nachfolgend eine zeichnerische Darstellung sowie eine Auflistung der betreffenden Bebauungspläne eingestellt.



Lageplan mit Geltungsbereich „Wickenhof Neufassung 2015“ und bestehenden Bebauungsplänen

-) „Bebauungsplan Gewann Wickenhof“ aus dem Jahr 1968
-) „Bebauungsplan Gewann Wickenhof“ aus dem Jahr 1972
-) „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Wickenhof“ aus dem Jahr 1974
-) „Änderung des Bebauungsplans Wickenhof“ aus dem Jahr 1989
-) „Bebauungsplan Hauryhof“ aus dem Jahr 1990
-) „Änderung des Bebauungsplans Wickenhof“ aus dem Jahr 2005 (Firma SIKO)

1.5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines bereits bebauten Gebietes im Rahmen einer nachhaltig geordneten städtebaulichen Innenentwicklung.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Ober-

grenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird unterschritten. Die überbaubare Fläche im Plangebiet liegt bei ca. 14.048 m² und ergibt sich aus der Summe aller Wohnbauflächen (WA1 und WA2) mit ca. 35.119 m² und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Die Kumulationsregelung nach § 13a Nr. 1 BauGB wird im vorliegenden Verfahren beachtet, findet aber keine Anwendung, da im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang derzeit und mittelfristig keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt oder Bebauungsplanänderungen durchgeführt werden. Insbesondere wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden.

Nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Um den Nachbarschafts- und Bürgerbelangen großzügig Raum zu geben, wurde jedoch beim Bebauungsplan „Wickenhof Neufassung 2015“ eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 BauGB und § 10 (4) BauGB wird jedoch abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Bei einer zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung folgte die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wurde. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden nun abgewogen und in die Planung integriert. Gerade von den Anwohnern wurden im zweiten Verfahrensschritt nochmals starke Bedenken hinsichtlich der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Trauf- und Firsthöhen geäußert. Dies führt in der Folge zu einer nochmaligen Überarbeitung der Planung hinsichtlich der Höhen und der Baufenster, die so umfangreich ist, dass die Grundzüge der Planung betroffen sind und eine erneute Offenlage durchgeführt werden muss. Danach ist der Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensablauf:

21.09.2015	Der Gemeinderat Buchenbach fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wickenhof Neufassung 2015“.
21.09.2015	Der Gemeinrat Buchenbach billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.
28.09. bis 30.10.2015	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 23.09.2015 mit Frist bis 30.10.2015	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
13.06.2016	Der Gemeinderat Buchenbach behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
08.08.2016 – 09.09.2016	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 26.07.2016 mit Frist bis 09.09.2016	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
18.12.2017	Der Gemeinderat Buchenbach behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage, billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der erneuten Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a BauGB.
_____ – _____	Durchführung der erneuten Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a BauGB
Anschreiben vom _____ mit Frist bis _____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a BauGB
_____	Der Gemeinderat Buchenbach behandelt die in der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wickenhof Neufassung 2015“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das vorhandene Wohngebiet wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und entsprechend der Vorprägung in WA1 und WA 2 unterteilt, wobei die Unterteilung auf Grund der unterschiedlichen maximal zulässigen Wohneinheiten sowie der unterschiedlichen Dachneigungen stattfindet (*siehe hierzu Ziffer 2.6 und 3.1*). Um den Charakter eines Wohngebietes zu unterstreichen, werden Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass gerade bei Anlagen für sportliche Zwecke sowie bei Gartenbaubetrieben oftmals der hierfür erforderliche Platzbedarf nicht ausreicht. Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient außerdem der Vermeidung von Lärm und von Besucherverkehr und dient somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Da der Boden sehr wertvoll ist, wird in beiden Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 nach § 17 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Gleichzeitig ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätvollen Freiräumen möglich.

Die Baufenster sind weitestgehend so dimensioniert, dass sie die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausnutzen (*siehe hierzu Ziffer 2.4*). Aufgrund der Größe und Tiefe verschiedener Grundstücke kann dies nicht für alle Fälle umgesetzt werden, da andernfalls für diesen ländlich geprägten Bereich zu massive Baukörper entstehen und eine zu hohe Dichte erreicht würde.

2.2.2 Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen (TH max. und FH max.)

Insgesamt werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH max. und FH max.) auf Grundlage der im März/April 2017 erfolgten Vermessung des Plangebiets inklusive aller Bestandsgebäude für die erneute Offenlage überarbeitet und entsprechend ihres Bestandes bzw. mit entsprechenden Aufstockungsmöglichkeiten festgesetzt und zониert. Die Höhenfestsetzungen erfolgen in Metern; die Straßenkoten sind zum Teil in den Bebauungsplan übernommen. Um Diskussionen bzw. Missverständnisse über die wahren Höhen des Geländes und der Bestandsgebäude – insbesondere zum Zeitpunkt neuer Bauanträge – zu vermeiden, wird dem Bebauungsplan der Bestandsvermessungsplan beigelegt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude wird das Baugebiet „Wickenhof“ entsprechend der einzelnen Bereiche höhenmäßig unterteilt. Die zониerten maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH max. und FH max.) bilden nun zum einen den vorhandenen Bestand ab und geben zum anderen gerade bei den eingeschossigen Baukörpern noch moderate Aufstockungsmöglichkeiten. In den Bereichen mit niedrigerer Bebauung werden nunmehr eine Traufhöhe (TH max.) von 6,0 m sowie eine Firsthöhe von 10,0 m (FH max.) festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe (TH max.) von 6,0 m werden als ange-

messen und zeitgemäß gesehen.

Eine Traufhöhe von maximal ca. 6,0 und eine Firsthöhe von maximal 10,0 m werden in diesen Bereichen aus folgenden Gründen für sinnvoll erachtet:

-) Ein Einfamilien- bzw. Doppelhaus mit einer Traufhöhe von etwa 6,0 m und einer Firsthöhe von 10,0 m entspricht einer zeitgemäßen und maßvollen Gebäudehöhe.
-) Die Trauf- sowie Firsthöhe kann, muss aber nicht ausgeschöpft werden, da es sich um eine Maximal-Festsetzung handelt. Dies bedeutet, dass die Gebäude auch niedriger gebaut werden können.
-) Der sparsame Umgang mit Grund und Boden bzw. dessen intensivere Nutzung wurde in den letzten 15 Jahren vom Gesetzgeber immer deutlicher gefordert.
-) Da die Grundstückspreise in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind, ist die Nachfrage nach einer intensiveren Nutzung von Baugrundstücken vorhanden.
-) Hinzu kommt, dass für flachgeneigte Dächer (0° bis 30°) im ursprünglichen Bebauungsplan „Wickenhof“ bereits für weite Gebietsteile eine maximale Traufhöhe von 6,9 m ohne Begrenzung der Firsthöhe zulässig war, sodass hier schon recht hohe Baukörper zulässig waren und auch realisiert wurden.

Im Zuge der Neufassung sollte eine Vereinheitlichung im Sinne der Gleichbehandlung aller Bauherren und im Sinne der Nachverdichtung herbeigeführt werden. Auf Grund der sehr heterogenen Höhen sowie der bewegten Topografie hat sich dies als nicht zielführend und nicht verträglich für das Plangebiet und seine Bewohner erwiesen. Auf Grund dessen werden die Trauf- und Firsthöhen im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf entsprechend des derzeitigen Bestandes – teilweise unter Einrechnung eines Puffers für Aufstockung oder Dachdämmung – bereichsweise festgesetzt. Dies erfolgt zugleich zur Sicherung des Bestandes, da dieser durch die Neufassung gegenüber der Ursprungsplanung nicht benachteiligt werden darf.

Die einzelnen Höhenfestsetzungen erfolgen über Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes und beziehen sich auf die jeweiligen Bereiche, die durch Knödellinien abgegrenzt werden.

Die Traufe ist definiert durch den Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Dachhaut. Für die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max.) ist die Traufhöhe in der Mitte des Gebäudes maßgebend. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) bezieht sich auf die nächstgelegene Erschließungsstraße. Die Höhe der Erschließungsfläche ist für einzelne Punkte übernommen sowie dem Bestandsvermessungsplan zu entnehmen und kann durch Interpolation am Ort der Gebäudemitte ermittelt werden.

Der obere Bezugspunkt der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max.) bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.

Klarstellend werden die Festsetzungen insoweit ergänzt, als dass bei Eckgrundstücken für die maximale Trauf- und Firsthöhe (TH max. und FH max.) die Höhe der Erschließungsstraße maßgeblich, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Bei einer Abweichung der Höhenlage der Bestandsstraße zur sanierten Erschließungsstraße ist die tatsächlich ausgebaute Höhe maßgebend. Hierdurch ist gewährleistet, dass in jedem Fall die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH max. und FH max.) in den festgesetzten Zonen erreicht werden kann.

Diese Festsetzungen werden auch vor dem Hintergrund der Vereinheitlichung, der

transparenteren baurechtlichen Beurteilung einzelner Bauvorhaben und der Gleichbehandlung von Bauherren getroffen. Hiermit ist auch gewährleistet, dass die für Teile der Bestandsgebäude bisher geltenden Bebauungsvorschriften aufgegriffen und für das gesamte Planungsgebiet im Sinne der Nachverdichtung modifiziert werden, diese aber keine Einschränkungen gegenüber der Ursprungsplanung darstellen.

Zudem stellt die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen (II) ein reglementierendes Maß dar, da bei zu hoch gezogener Trauf- und Firsthöhe und der Verwendung von Dachgauben bei der Gebäudeplanung schnell ein drittes Vollgeschoss erreicht wird. Dies ist jedoch in der vorgelegten Planung nicht zulässig. Dem Rücksichtnamegebot und Nachbarschutz ist somit Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse (II) sowie der Begrenzung der Traufhöhen ((TH max.) und der Firsthöhen (FH max.) sind des Weiteren ausreichend reglementierende Vorgaben zur Vermeidung nachbarschaftlicher Beeinträchtigungen gegeben. Für alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten Maximalwerte, die in Summe nicht zwangsläufig alle durch ein Bauvorhaben in Anspruch genommen werden. Dies gilt ebenso für die Dachneigung von 45°. Die Abstandsflächen sind entsprechend der geplanten Wandhöhe eines Gebäudes zum angrenzenden Grundstück einzuhalten und werden auch ohne Anrechnung der Dachflächen als verträglich für das Planungsgebiet und die Bewohner erachtet.

2.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird trotz der vom Fachbereich 520 – Brand- und Katastrophenschutz abgegebenen Stellungnahme zur Löschwasserversorgung aus folgenden Gründen abgesehen:

Die in der Stellungnahme geforderten 96 m³/h Löschwasser über die Dauer von zwei Stunden können derzeit nicht geleistet werden. Die Gemeinde Buchenbach kann momentan nur 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden erbringen. Eine Lösung zur Verbesserung der Löschwasserversorgung wurde bereits zwischen dem mit der Entwässerungsplanung beauftragten Ingenieurbüro Unger und dem Landratsamt FB 520 abgestimmt. Bei Einhaltung der folgenden Parameter ist die Löschwassermenge laut FB 520 mit 48 m³/h ausreichend:

Zahl der Vollgeschosse: N TM3
Geschossflächenzahl: 0,3 TMGFZ TM0,7
Umfassung: feuerhemmend nach DIN 4102
Bedachung: hart nach DIN 4102

Auf Bebauungsplanebene kann nur die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Vollgeschosse, Geschossflächenzahl) erfolgen. Das Höchstmaß der Vollgeschosse ist in der vorliegenden Planung mit 2 Vollgeschossen angegeben und liegt somit innerhalb der obigen Anforderungen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Neufassung des Bebauungsplanes „Wickenhof“ auch weiterhin verzichtet, da es sich hier um ein vorgeprägtes Bestandsgebiet handelt und die GFZ von 0,7 bereits in Teilen überschritten sein könnte. Eine Einschränkung des Bestandes ist bauplanungsrechtlich jedoch kritisch zu sehen. Zudem soll die vorliegende Planung neben der verbesserten Erschließung durch die Realisierung der westlichen Notfallstraße und der damit verbundenen Machbarkeit der notwendigen Kanalsanierung, auch der Nachverdichtung dienen. Eine Einschränkung der Geschossflä-

chenzahl (GFZ) würde diese neu geschaffenen Erweiterungsmöglichkeiten gegebenenfalls konterkarieren. Bei der mit 0,4 festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist die Einhaltung einer gegenüber der vom FB 520 geforderten GFZ von 0,7 leicht erhöhten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 jedoch als realistisch einzuordnen. Der Brandschutz wird auf Ebene der vorliegenden Bebauungsplanung als gewährleistet angesehen.

Hinsichtlich der Ausführung feuerhemmender Gebäudeteile (Umfassung, Bedachung) können diese Maßgaben nicht auf Bauleitplanungsebene festgesetzt werden; deren Einhaltung ist im Zuge der Baugenehmigungsplanung nachzuweisen.

2.2.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Damit die Dominanz der Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zu groß wird, ist deren Höhe auf maximal ca. 3,5 m beschränkt.

Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, die baulich in das Hauptgebäude integriert sind. Die Integration ist definiert durch einen direkten Anbau und ein gemeinsames Dach sowie durch eine homogen-einheitliche Fassadengestaltung.

2.3 Bauweise

Festgesetzt ist die offene Bauweise, wobei diese ausschließlich in Form von Einzel- und Doppelhäusern (ED) zulässig ist. Dies unterstützt die umgebende aufgelockerte Gebäudestruktur und soll gleichzeitig dazu beitragen, eine unangemessene Verdichtung (z. B. in Form von Reihenhäusern) und den damit verbundenen hohen Stellplatzbedarf im Gebiet zu verhindern.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet werden mehrere zusammenhängende Baufenster festgelegt, um den zukünftigen Bauherren größtmögliche Spielräume bei der Gebäudestellung zu eröffnen und im Rahmen der Vermarktung flexibel auf unterschiedliche Bedürfnisse reagieren zu können. Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes für die erneute Offenlage wurden die Baufenster nochmals angepasst. In den vorherigen Verfahrensschritten wurden die Baugrenzen teilweise entgegen der Ursprungsplanung abgeändert bzw. reduziert oder erweitert. Von Seiten der Eigentümer wurden hier berechtigte Bedenken hinsichtlich der Reduzierung bzw. Zurücknahme geäußert. Auf Grund dessen werden nun die Baugrenzen aus den Ursprungsplanungen übernommen und in großen Teilen noch erweitert, sodass hier einerseits der Bestand gesichert ist und andererseits moderate Möglichkeiten zum Anbau in die Fläche geschaffen werden. Dies ist auch der teilweisen Reduzierung der Höhen geschuldet.

Trotz dieser Öffnung kann nicht in allen Bereichen des Plangebietes eine Aufweitung bzw. Erweiterung der Baufenster erfolgen. Da die Grundstücke in Teilen des Plangebietes bis zu 55 m tief sind, soll z. B. die Nichtausweisung hinterliegender Baufenster der Vermeidung zu massiver Baukörper und damit einer zu intensiven Nachverdichtung in diesem ländlich geprägten Ortsteil dienen. Hinzu kommt, dass die Erschließung dieser Hinterliegergrundstücke nur über die Vorderlieger erreicht werden kann, was städtebaulich und gemeindlich nicht gewünscht ist. Ziel der Neufassung des Bebauungsplanes „Wickenhof“ war und ist nicht die flächenmäßig großräumige Nachverdichtung sondern die Schaffung von moderaten Erweiterungs- und Aufstockungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude sowie die Vereinheitlichung der Bebauungsvor-

schriften. Zudem sollen die bestehenden, innenliegenden Grünstrukturen erhalten bleiben und geschützt werden.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Terrassen ohne Überdachung grundsätzlich als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zu werten sind.

Laut § 5 der Landesbauordnung Baden-Württemberg bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen jedoch außer Betracht:

1. untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten
2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten

und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

Überdachte Terrassen und Balkone sind demnach generell außerhalb des Baufensters zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten und nicht breiter als 5,0 m sind. Zur Klarstellung wird eine entsprechende Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Die Stellung bzw. Firstrichtung der Hauptgebäude wird nicht festgelegt. Dies entspricht der Bestandsituation, die in großen Teilen des Plangebiets zu einem abwechslungsreichen und interessanten Bild geführt hat.

2.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

Ein „Carport“ ist als überdachter Stellplatz definiert. Der Carport ist ein Unterstand für motorisierte Fahrzeuge aller Art. Er dient meist dem Schutz vor Umwelteinflüssen wie zum Beispiel Regen, Schnee, Hagel oder Laub. Ein Carport kann zu allen Seiten offen sein, wobei auch einzelne Segmente geschlossen werden können. Die Einfahrt eines Carports ist im Gegensatz zu einer Garage grundsätzlich offen.

Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen müssen zum nächstliegenden Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten. Durch den festgesetzten Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche werden Gefährdungssituationen gerade beim Ausfahren von Garagen auf die öffentliche Verkehrsfläche minimiert. Somit werden hier die notwendigen Sichtfelder nicht durch große geschlossene Wandflächen der angrenzenden Nachbargaragen eingeschränkt.

Es wird klargestellt, dass die Größe der Garagen nach Wohneinheiten bauplanungsrechtlich nicht festgesetzt werden kann. Über die in Ziffer 2.4 der Bebauungsvorschriften getroffene Stellplatzverpflichtung wird jedoch Einfluss auf die herzustellende Anzahl und somit indirekt auch auf die Größe der Garagen, Carports und Stellplätze genommen (*siehe hierzu Ziffer 3.4*).

Der Mindestabstand von 3,0 m gilt nicht für Einfriedungen und Stützmauern, da diese in ihrer Höhe zur öffentlichen Erschließungsstraße hin auf maximal 0,8 m beschränkt sind. Aus Verkehrssicherheitsgründen müssen Einfriedungen, Stützmauern und Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen jedoch einen Abstand von 0,5 m einhalten

2.6 Anzahl der Wohnungen

Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 werden in der Planung die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Wohneinheiten klarstellend wie folgt gefasst:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen der Bestandssituation und sorgen für eine verträgliche Bewohnerdichte im Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die Errichtung der erforderlichen Stellplätze.

In WA2 wurden in den letzten Jahren mehr als 2 Wohneinheiten realisiert. Diese Bestandssituation ergibt einen eigenen städtebaulich vertretbaren Charakter hin zur Ibentalstraße K4909. Aufgrund dessen sind hier 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig. Durch die Nähe zur Haupterschließungsstraße wird auch das restliche Wohngebiet durch das etwas höhere Verkehrsaufkommen nicht beeinträchtigt.

2.7 Erschließung

Das Plangebiet ist ein altgewachsenes Bestandsgebiet, welches fast vollständig bebaut ist und wird für den Kfz-Verkehr über die bestehenden Verkehrswege erschlossen. Als Haupterschließung dient die Ibentalstraße K4909. Die interne Erschließung erfolgt über die Ibenbachstraße, den Wickenhofweg sowie den Weihermattenweg.

Das innere Erschließungssystem wird über Stichstraßen mit Wendeanlagen charakterisiert, die durch die Planung nicht tangiert und in ihrem Bestand übernommen werden. Im Bestandsgebiet gilt derzeit die 30 km/h-Begrenzung, welche auch zukünftig übernommen werden soll. Es ist hier also nicht vom verkehrsberuhigten Bereich im Sinne der VwV zur StVO auszugehen, sodass eine entsprechende Ausweisung vor Ort nicht notwendig ist. Um diesen Ausbauzustand auch auf Bebauungsplanebene wiederzugeben, werden die Erschließungsstraßen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit dem Planzeichen Nr. 6.1 festgesetzt. In die Legende der Planzeichnung wird klarstellend „Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung 30er-Zone“ aufgenommen. Die bisherige Ausweisung in den vorangegangenen Verfahrensschritten als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß Planzeichen 6.3 PlanZV entfällt.

Die Erschließungsflächen sind für Abfallsammelfahrzeuge bereits ausreichend dimensioniert und werden zukünftig nicht umgebaut bzw. verkleinert.

Die Stickerschließung ohne Möglichkeit der Durchfahrung führt jedoch zu einer sehr problematischen Erschließungssituation, wenn die Straßen z. B. durch Bauarbeiten oder Unfälle an einer oder mehreren Stellen gesperrt sind. Wohnungen können dann nicht mehr mit dem Pkw erreicht werden. Erschwerend kommt hinzu, dass Rettungsfahrzeuge wie Feuerwehr oder Notarzt nicht mehr zufahren können.

Diese Inflexibilität soll durch die Planung verbessert werden. Der westlich angrenzende Fußweg soll langfristig als 3,0 m breiter Fuß- und Radweg bis zur Ibentalstraße K4909 ausgebaut und im Notfall für Fahrzeuge freigegeben werden. Der Anschlussbereich an die Ibentalstraße muss aufgrund einer vorhandenen Steuerungsstation für die Wasserversorgung auf etwa 3,0 m verengt werden. Die Funktion des Fuß- und Radweges bzw. der Notbefahrbarkeit wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Eine Verle-

gung der Steuerungsanlage wäre unverhältnismäßig teuer.

Zudem stehen werden derzeit umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der Straßen und des Kanal- und Leitungssystems durchgeführt, was ebenfalls zu einer erheblichen Belastung für das Wohngebiet führt. Hier kann die geplante westliche Verbindung zusätzlich zur Nutzung als Notstraße durch Rettungsfahrzeuge auch als Ersatzstraße für die Baustellenfahrzeuge sowie die Müllabfuhr dienen und zur Entlastung des Wohngebietes beitragen.

Die in der Frühzeitigen Beteiligung vorgelegte Planung der Not- bzw. Ersatzstraße konnte aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht in der damaligen Form realisiert werden und wurde im Bebauungsplanentwurf zur 1. Offenlage sinnvoll und realisierbar abgeändert. Durch diese neue Straße werden im Falle einer Sperrung und der bereits laufenden Kanal- und Straßensanierung auch weiterhin die oben genannten Ziele und Problemlösungen erreicht und ein Durchfahren vom Weibermattenweg zur Ibentalstraße ohne Wendemaßnahmen ermöglicht. Die Schotterstraße wurde auf Grund der notwendigen Belastbarkeit und Haltbarkeit sowie aus Rücksicht auf die unmittelbaren Anlieger in Teilen geteert, sodass der Verschleiß reduziert wird. Unterhalt und Pflege sowie der Winterdienst obliegen der Gemeinde Buchenbach, die diesen Pflichten nachkommt.

Die Bautätigkeit bzw. Sanierung des Wasser- und Abwassernetzes im Baugebiet Wickenhof wurde bereits im März 2017 begonnen und soll 2018 abgeschlossen werden. Während der bisherigen Bautätigkeit kam es für die nördlich des Plangebiets ansässige Firma SIKO GmbH zu keinerlei Beeinträchtigungen des Betriebsablaufes. Um diese in den Prozess einzubinden, gab und gibt es Abstimmungstermine mit der Bau-firma, sodass auch weiterhin nicht von Behinderungen auszugehen ist. Auch die Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist über die Notfallstraße während der gesamten Sanierungsphase durchgängig gegeben.

Darüber hinaus bildet der Fuß- und Radweg eine sinnvolle Nord-Süd-Verknüpfung, welche nach Durchführung der Sanierungsarbeiten und in Zeiten des alltäglichen Verkehrsaufkommens und -flusses (ohne Unfallstellen, Sperrungen oder anderweitige Behinderungen) auch nurmehr für diese Verkehrsteilnehmer geöffnet wird. Die Notfallstraße wird zukünftig als Privatweg gewidmet und soll ausschließlich im Notfall für Rettungsfahrzeuge geöffnet und in der Bau- bzw. Straßensanierungsphase durch Baustellenfahrzeuge befahren werden. Um ein generelles, tägliches Ein- und Ausfahren von Kraftfahrzeugen zu verhindern, wird die Straße in beiden Endbereichen mit versenkbaren Pollern versehen.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bebaut. Eine Nachverdichtung kann in den nächsten Jahren zu mehr Wohnraum führen. Dies wird zum einen zur Wohnraumvergrößerung der bereits dort wohnenden Personen führen, aber auch zu vereinzelt neuen Wohneinheiten. Da es sich um kein Neubaugebiet handelt, ist eine abrupte Zunahme von Wohnungen nicht zu erwarten, sondern eher eine behutsame bauliche Entwicklung. Der dann hinzu kommende Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehr kann durch das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes ist durch die mögliche Nachverdichtung nicht zu erwarten. Die privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

2.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgungsflächen umfassen eine Trafostation im östlichen Plangebiet an der

Einmündung Ibentalstraße / Ibenbachstraße und eine Trinkwassersteuerungsanlage am Ende des westlichen Plangebietes. Diese werden per Planeintrag im Bestand festgesetzt.

2.9 Grünflächen

2.9.1 Private Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche wird auf Grund der bestehenden Eigentümerverhältnisse und Nutzung im Bestand festgesetzt. Zur langfristigen Sicherung der bestehenden Strukturen sind die privaten Grünflächen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ist zulässig, sofern sie der Nutzung der Grünflächen dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

2.9.2 Öffentliche Grünflächen

Die per Planeintrag festgesetzten Grünflächen unterteilen sich in drei Nutzungen, die bezogen auf den bestehenden Spielplatz und die öffentliche Grünfläche zwischen privater Grünfläche und Ersatzstraße nutzungsbedingt in ihrem Bestand festgesetzt werden. Die dritte Nutzung wird durch „Verkehrsgrün“ definiert, da zum Ausbau der Not- und Ersatzstraße auf Grund der topografischen Verhältnisse vor Ort Ab- und Anböschungen auf öffentlichem Gelände notwendig sind, die über diese Festsetzung gesichert werden.

2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Umgang mit Niederschlagswasser

Das Büro Unger Ingenieure weist darauf hin, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ins öffentliche Kanalnetz bzw. in den Vorfluter eingeleitet werden kann.

Der neu anzulegende Fuß- und Radweg im Westen des Plangebietes, welcher während anfallender Sanierungsarbeiten, Sperrungen oder Notfallsituationen auch als Ersatzstraße genutzt werden soll, ist als Schotterrasen auszubilden.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) ausgebildet werden. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung gewählt werden, wenn die Einleitung in eine Retentionszisterne erfolgt oder die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück gesichert ist. Durch diese Maßnahmen wird eine nachhaltige Grundwasseranreicherung unterstützt sowie die Auslastung des Abwassersystems vermindert.

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

2.11 Umwelt / Artenschutz

Ein „Umweltbericht“ sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht notwendig (siehe Ziffer 1.3). Die Umweltbelange und der Artenschutz müssen jedoch trotzdem im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt werden. Hierzu wurde durch das Landschaftsplanungsbüro faktorgrün, Freiburg, der „Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung“ erarbeitet der als Anlage 1 der Begründung beigelegt ist.

Um den ökologischen Belangen Rechnung zu tragen und um eine ansprechende Begründung des Plangebietes zu gewährleisten, werden Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen auf öffentlichen wie privaten Grundstücken sollen die Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes, der weitest mögliche Erhalt der Versickerungsfähigkeit sowie die Verwendung heimischer Gehölze zur Einbindung in die Landschaft und zur Vermeidung einer übermäßigen Verwendung nicht-heimischer Arten sein. Zudem soll dies der Konformität des Bebauungsplanes „Wickenhof Neufassung 2015“ mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes dienen.

Die vier zur Ausweisung als Naturdenkmale vorgesehenen Linden befinden sich außerhalb des Plangebiets und können daher nicht mit einer Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB versehen werden. Im Bestandsplan des Umweltbeitrags werden die zur Ausweisung als Naturdenkmale vorgesehenen Bäume jedoch dargestellt und in den Ausführungen des Umweltbeitrags auf diese hingewiesen.

Hinsichtlich der Notfallstraße und deren Wegeführung wurden im Rahmen der Planung verschiedene Varianten geprüft. Ein Erhalt der beiden alten und landschaftsbildprägenden Bäume kann jedoch nicht sichergestellt werden.

Für die Notfallstraße soll aus Gründen des Boden- und Naturschutzes möglichst wenig unversiegelte Fläche sowie Landschaft und Weide geopfert werden. Der Ausbau der Notfallstraße erfolgt mit einer Breite von ca. 3,0 m; ein schmalere Ausbau ist aufgrund der Funktion nicht möglich. Der Weg wurde jedoch in großen Teilen als Schotterrasen ausgeführt, um die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu minimieren.

2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Belange der Ver- und Entsorger werden im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen per Planeintrag im Bestand gesichert.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Gestaltung der Dächer und Fassaden

3.1.1.1 Dachform und Dachneigung

Die umgebende Bebauung ist durch Satteldächer geprägt. Diese dorfbildprägende Ausformulierung des obersten Geschosses soll auch für das Baugebiet „Wickenhof Neufassung 2015“ gelten, weshalb ausschließlich Satteldächer zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden auf Grundlage des Bestandes und der gewachsenen Dachlandschaft die Dachneigungen bereichsweise festgesetzt und vereinheitlicht. In WA1 sind demnach Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-45° und in WA2 mit 25°-35° zulässig. So ist gewährleistet, dass bei Ausbauwünschen eine Gleichbehandlung der Bauherren und eine transparente Beurteilung der Baugesuche erfolgen können.

3.1.1.2 Dacheindeckung und Wandverkleidung

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden für die Hauptbaukörper rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen, da sie als gestalterisch unbefriedigend beurteilt werden.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind aufgrund ihrer gestalterischen Dominanz und aufgrund ihrer negativen Außenwirkung, insbesondere auf die Nachbarschaft, für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zugelassen.

3.1.1.3 Gauben / Dacheinschnitte

Die Vorgaben bezüglich Gauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten und Wiederkehren gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst, aber auch adäquate Ausbaumöglichkeiten geschaffen werden.

Die Zulässigkeit von Dachgauben wird daher ab einer Dachneigung von einschließlich 30° festgesetzt. Zum einen gab es in der Vergangenheit bereits Befreiungen bei dieser Dachneigung, zum anderen waren in den Ursprungsplänen „Wickenhof“ und „Wickenhof Erweiterung“ in großen Teilen Bereiche mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Um für diese eingeschossigen Bestandsgebäude ebenfalls Aufstockungs- und Erweiterungsmöglichkeiten ohne Herunternahme und Aufstockung des gesamten Daches zu schaffen, ist die Ausweitung der Bauvorschrift städtebaulich vertretbar.

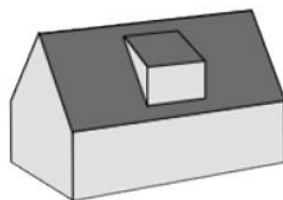
Die Zulässigkeit von Gauben bei einer Dachneigung unter 30° wird im vorliegenden Plangebiet zum einen als städtebaulich nicht verträglich erachtet. Eine Zulässigkeit von Dachgauben unter 30° Neigung würde zu massiv wirkende Baukörper innerhalb des Plangebietes begünstigen. Zum anderen sind Dachgeschosse bei flacher geneigten Dächern durch den gegenüber steil geneigten Dächern höheren Kniestock generell besser nutzbar.

Der Charakter des Satteldaches soll durch Gauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte

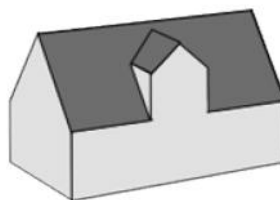
und Wiederkehren jedoch nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund dürfen sie nicht mehr als 2/3 der Trauflänge beanspruchen. Die untere Begrenzung von Gauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

Der Abstand zu den Giebelwänden wird aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung zu hoch anmutender Giebelseiten auf mindestens 1,20 m festgesetzt. Bei einer Ausnutzung von 2/3 der Trauflänge zur Erstellung von Gauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und Wiederkehren ist bereits eine sehr gute Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse gewährleistet, weshalb von einem geringeren oder gar keinem Abstand abgesehen wird.

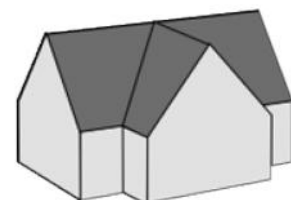
Eine Gaube ist insbesondere dadurch definiert, dass der Dachansatz der Gaube in Richtung des Dachfirstes sowie in Richtung der Giebelwand zurückgesetzt ist.



Beispiel Gaube



Beispiel Zwerchgiebel



Beispiel Wiederkehr

Hinsichtlich der Kniestockmauer lässt Ziffer 2.2 der Bauvorschriften das Vorziehen der Dachgauben und Dacheinschnitte auf die Kniestockmauer zu, da keine anderslautende ausschließende Vorschrift getroffen ist. Das Vorziehen der Gaube hat zur Folge, dass diese nicht mehr als Dachaufbau / Gaube sondern als Wiederkehr zu werten ist. Hierbei entsteht bauordnungsrechtlich eine neue Traufe.

3.1.1.4 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Damit sich Garagen und Carports entlang der Erschließungsstraße eher gestalterisch zurückhaltend darstellen, sind sie mit flachgeneigten Dächern bis 15° Neigung zu errichten. Diese durch die zulässige Dachneigung von 0-15° bereits eingeschränkt und damit ausreichend geregelt ist. Die Dächer sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen. Dies unterstützt unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort und dient der Artenvielfalt von Tieren. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Hauptgebäude oder für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden. In diesen Fällen wird der Wohnraumnutzung sowie der regenerativen Solarenergienutzung eine wichtigere Rolle eingeräumt, als den Vorteilen einer Begrünung.

Die Firsthöhe der Satteldächer bei Garagen und Carports wird nicht begrenzt, da

Da Nebenanlagen eine eher untergeordnete Rolle zukommt und um dem Bauherrn entsprechend Spielraum zu geben, können sie mit einer Dachneigung bis maximal 40° errichtet werden.

3.2 Grundstücksgestaltung

Damit sich die Wohngebäude in die vorhandene Landschaft einfügen, sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Eine vollständige oder teilweise Abgrabung und Freilegung des Keller-/ Untergeschosses ist nicht zulässig. Ziel ist, dass maximal 2 sichtbare Geschosse und das Dachgeschoss in Erscheinung treten. Drei sichtbare Geschosse und ein Dachgeschoss wären städtebaulich nicht verträglich.

3.3 Einfriedungen / Stützmauern

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m aufgenommen. Bezugspunkt ist nicht die Straßenoberkante, sondern das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme, da durch zum Teil vorhandene Böschungssituationen die Einfriedung etwas erhöht liegen kann.

Die nicht an der Straße liegenden Einfriedungen sind in ihrer Höhe auf maximal 1,5 m beschränkt. Einfriedungen sollen in ihrer Dominanz das Ortsbild nicht unmaßstäblich beeinflussen. Das Gleiche gilt für Stützmauern, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen.

Einfriedungen, Stützmauern und Hecken müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, damit ein Sicherheitsabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche gewahrt bleibt.

Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Maschendrahtzäune zum öffentlichen Straßenraum hin sind mit Hecken zu hinterpflanzen. Auf Grund der vorherrschenden dörflichen Strukturen und aus gestalterischen Gründen wird in diesen Bereichen die Hinterpflanzung von Maschendrahtzäunen vorgegeben. Zur Hinterpflanzung gegenüber den privaten Nachbargrundstücken werden keine Vorgaben getroffen.

3.4 Stellplatzverpflichtung

Die Bebauungsdichte und das Maß der Bebauung sind so gewählt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken angeordnet werden kann. Damit durch die Wohnnutzung kein Parkierungsdruck auf die öffentlichen Erschließungsstraßen entsteht, wird die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Pkw-Stellplätze für Wohnungen auf zwei Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Diese Erhöhung gilt nur für Wohnungen, deren Wohnfläche mehr als 60 m² beträgt. Für Wohnungen unter 60 m² ist gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg ein Stellplatz herzustellen.

Für Besucherverkehr ist es ratsam einen weiteren Stellplatz auf dem privaten Grundstück vorzusehen.

Die Erhöhung der Stellplatzanzahl resultiert aus dem zu vermeidenden Parkierungsdruck für die öffentlichen Erschließungsstraßen. Durch die Lage des Plangebietes im

ländlich geprägten Ortsteil Unteribental außerhalb eines zentralen Siedlungsbereiches ist die Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr nicht in dem Maße gegeben wie in gut angebundenen, städtischen Bereichen. Dies begründet die erhöhte Anzahl an privat vorhandenen Pkw und den somit erforderlichen Stellplätzen.

4 ANGRENZENDER GEWERBEBETRIEB

Für den Bereich der Firma SIKO GmbH existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Wickenhof“ aus dem Jahr 1974 mit der letzten Änderung aus dem Jahr 2005. In diesem werden für den Betriebsbereich Mischgebiet (MI) und für die umliegenden Bereiche Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen.

Das Gelände der Firma SIKO GmbH ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zulässig sind demnach Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Maß der baulichen Nutzung setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, maximal 3 Vollgeschosse bei einer Festsetzung der Traufhöhe (TH) von maximal 12,0 m und einer Firsthöhe (FH) von 13,5 m sowie eine offene Bauweise fest.

Angrenzend an das SIKO-Gelände sind Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen, die als rechtssicher zu bewerten sind. Die umliegenden Gebiete sind demnach nicht als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu werten. Eine entsprechende räumliche Übersicht sowie eine Listung der einzelnen Bebauungspläne ist in Ziffer 1.4 der Begründung dargestellt.

Auf Grund der Ausweisung des Betriebsbereiches als Mischgebiet (MI) sowie der Ausweisung der umliegenden Gebiete als Allgemeine Wohngebiete (WA) und der daraus resultierenden Vorprägung, sind Benachteiligungen oder eine Entwicklungsbeeinträchtigung für die Firma SIKO zukünftig nicht zu erwarten. Es wird jedoch auch klargestellt, dass für den im Mischgebiet ansässigen Gewerbebetrieb das Rücksichtnahmegebot gegenüber der umliegenden Bebauung und ihren Bewohnern gilt.

5 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca. 4,40 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3,51 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,51 ha
Fuß- und Radwege	ca. 0,08 ha
Öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün / Kinderspielplatz	ca. 0,13 ha
Privates Grün:	ca. 0,16 ha

Die Versorgungsflächen umfassen eine Trafostation und eine Trinkwassersteuerungsanlage mit etwa 30 m² und fallen in der Bilanzierung nicht ins Gewicht.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sollen durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Da die vorhandenen Leitungsnetze teilweise marode sind, werden derzeit entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Innerhalb des Plangebiets werden eine vorhandene Trafostation am östlichen Rand des Kinderspielplatzes sowie eine vorhandene Steuerungsstation für die Wasserversorgung am südwestlichen Rand des Plangebiets planungsrechtlich gesichert.

7 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne des BauGB erforderlich.

8 KOSTEN

Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind im Wesentlichen vorhanden. Lediglich der am westlichen Gebietsrand neu geplante Fuß- und Radweg bzw. die Notfallstraße ist neu zu errichten.

Das vorhandene Wasser- und Abwassersystem wird derzeit saniert. Eine abschließende Kostenermittlung liegt noch nicht vor.

Gemeinde Buchenbach, den _____.____._____

fsp.stadtplanung

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

Harald Reinhard
Bürgermeister

Der Planverfasser