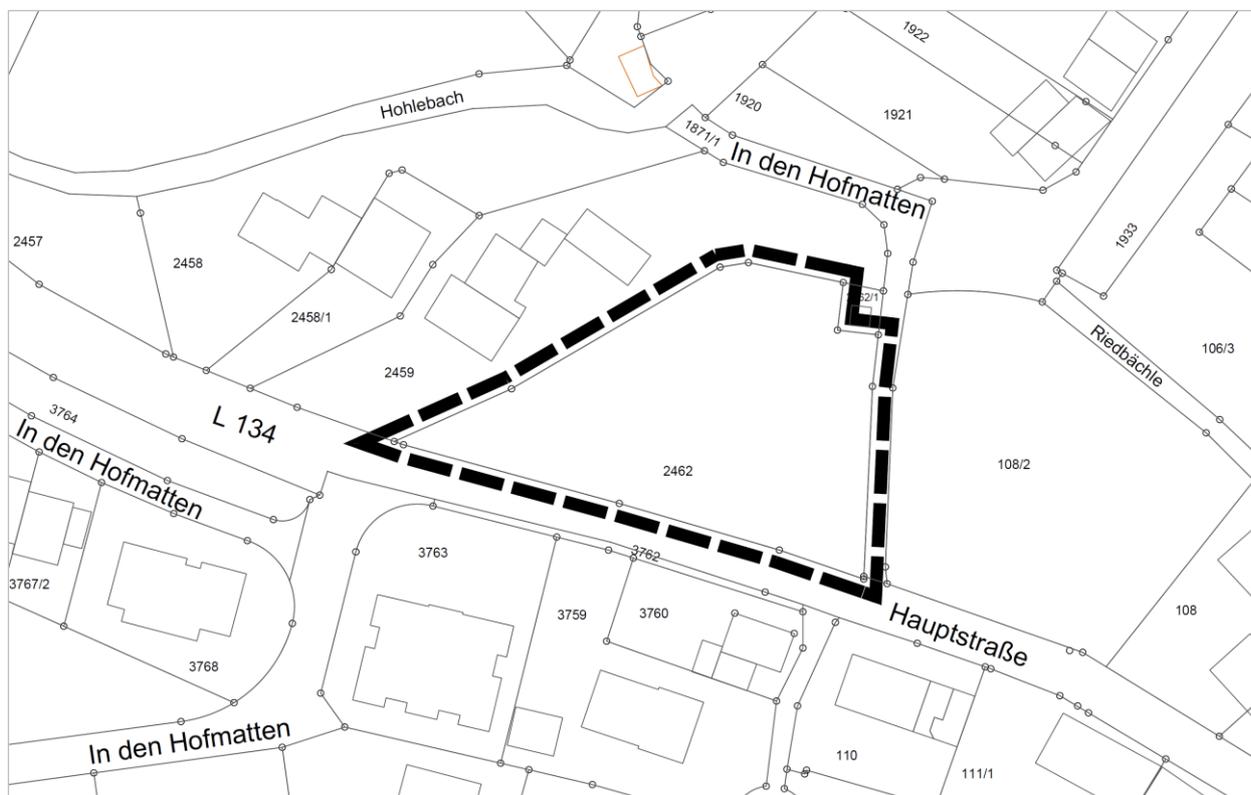




Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Steingarten“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung

Stand: 16.05.2024
Fassung: Offenlage
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



SATZUNGEN DER GEMEINDE SCHLIENGEN

über

- a) den Bebauungsplan „Steingarten“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steingarten“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Schliengen hat am __. __. ____

- a) den Bebauungsplan „Steingarten“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steingarten“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Steingarten“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steingarten“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom __.__.____
 - b) dem textlichen Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – vom __.__.____

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil vom __.__.____
 - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom __.__.____

3. Beigefügt sind:
 - a) die Begründung vom __.__.____
 - b) der Umweltbericht vom __.__.____
 - c) die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom __.__.____

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen zu *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen, Außenantennen und Stellplatzverpflichtung* in den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Schliengen, den _____

Dr. Christian Renkert
Bürgermeister

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 Schliengen übereinstimmen.

Schliengen, den

Dr. Christian Renkert
Bürgermeister

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
__ . __ . ____

Schliengen, den

Dr. Christian Renkert
Bürgermeister



Gemeinde Schliengen

Gemarkung Liel

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Steingarten"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss 16.11.2023
Frühzeitige Beteiligung 11.12.2023 - 15.01.2024
Offenlage _____
Satzungsbeschluss _____

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

Schliengen, den _____
Bürgermeister _____

Bekanntmachungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Die Planunterlage nach dem Stand vom 22.03.2022 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM

Plandaten

M. 1 / 500
im Planformat: 765 x 300

Planstand: 16.05.2024
Projekt-Nr: S-23-120
Bearbeiter: Sam / Wa
24-05-16 Plan (24-04-26).dwg



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

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hauptstrichung (Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Vorschriften nach § 74 LBO

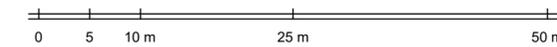
- SD Satteldach
- WD Walmdach

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- Sichtdreieck

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Zahl der Vollgeschosse
WA	II
0,3	0,6
SD/WD 30 - 38°	
max. 3 Wohnungen pro Gebäude	



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

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

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

- Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO),
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1.1 Als maximale Trauf- und Gebäudehöhen gelten folgende Höhenfestsetzungen:
Für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach:

max. Traufhöhe (TH) 6,50 m

max. Gebäudehöhe (GH) 11,50 m

1.3.1.2 Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Seiten an die Erschließungsstraße anschließen, ist der Bezugspunkt maß-

gebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

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

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

1.4 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.4.1 Entsprechend der Planzeichnung gilt im allgemeinen Wohngebiet WA die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern.

1.4.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.5.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 Garagen und Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten. Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, so ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

1.5.3 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschießbare Öffnungen aufweisen.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gem. § 23 (5) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.6.2 Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie ebenerdige Nebenanlagen, die im Mittel nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände erhöht sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z. B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

1.6.3 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf maximal 3 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

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

1.8.1 Die in der Planzeichnung durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art (z. B. Nebenanlagen, Einfriedungen, Bäume) freizuhalten.

- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 Hof-, Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Materialien sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.9.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.
- 1.9.4 Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm einhalten oder bodennah durchlässig für Kleintiere sein.
- 1.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 1.10.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum sowie mindestens vier heimische Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste im Anhang).
- 1.10.2 An der Flurstücksgrenze zur Hauptstraße hin ist ein 6 m breiter Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Er ist mit einer artenreichen Blumenwiese bzw. mit Blühsträuchern zu bepflanzen und soll 70 % Heckenanteil aufweisen (siehe Pflanzliste im Anhang). Die Errichtung von Zufahrten ist auf der Grünfläche zulässig. Je Gebäude darf der Grünstreifen mit maximal einer Zufahrt in einer Breite von maximal 4 m unterbrochen werden.
- 1.10.3 In der Südwestecke des Flurstücks ist eine 150 m² große Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.10.4 Entlang der Straße in den Hofmatten ist eine 30 m² große Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

2.1.1 Dachform / Dachneigung

- 2.1.1.1 Für die Dächer der Hauptbaukörper sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 38° zulässig.
- 2.1.1.2 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind entweder mit einem Dach entsprechend dem Hauptgebäude oder mit einer Dachneigung von 0° bis max. 8° und einer Dachbegrünung auszuführen. Auf die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen wird hingewiesen (siehe Ziffer 1.9.3).

2.1.2 Dacheindeckung

- 2.1.2.1 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Ausgenommen davon sind Dachbegrünungen.
- 2.1.2.2 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).

2.1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

- 2.1.3.1 Die Breite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Wiederkehren darf insgesamt 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 2.1.3.2 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 2.1.3.3 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.3.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Vegetationsfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. Schottergärten) sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig.

- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

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

- 2.3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Straßenober- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 2.3.2 In Straßen ohne Gehwegen müssen Einfriedungen jeglicher Art einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 2.3.3 Einfriedungen sind nur als lebende Hecken, Maschendraht, Holz- oder Drahtzäune zugelassen. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.4 Stacheldraht und Kunststoff sind als Materialien für Einfriedungen nicht zulässig.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.4.1 Sichtbare Antennen bzw. Satellitenantennen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.
- 2.4.2 Satellitenantennen müssen farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) angepasst werden.

2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

2.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser von privaten Dach-, Zufahrts- und Hofflächen auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Sickerschächte und Rigolen sind nur für unbeeinflusstes Dränagewasser, Schichtenwasser und Dachwasser von Gründächern zulässig. Alle anderen Wässer bedürfen der vorherigen Filterung über eine mindestens 30 cm belebten, begrünten Oberbodenschicht. Die Versickerung muss hydraulisch wirksam und mechanisch filterfest an die durchlässigen Bodenschichten angeschlossen werden. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerungsanlage nicht beeinträchtigt werden.

Ist eine Versickerung nicht möglich, sind zur Kappung von Abflussspitzen auf den privaten Grundstücken Retentionsspeicherezisternen durch die Eigentümer zu errichten. Die Retentionsspeicherezisternen müssen einen Retentionsraum von mindestens 2 m³ pro 100 Quadratmeter angeschlossener versiegelter Fläche besitzen. Ein zusätzlicher Speicherraum für eine Brauchwassernutzung kann vorgesehen werden.

3 HINWEISE

3.1 Anpflanzungen

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

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

3.2 Baumfällungen

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden.

3.3 Beleuchtung

Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

3.4 Kollisionsschutz für Vögel bei Glasflächen

Zu Vogelkollisionen an Glasflächen kommt es aufgrund der Transparenz, der Spiegelung oder der nächtlichen Beleuchtung. Auf die Empfehlungen folgender Broschüre wird hingewiesen: *H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach*

3.5 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Auf die in der Nähe des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen gelegentlich entstehende Immissionen (z. B. durch Maschinenarbeiten, landwirtschaftlichen Verkehr oder Aufbringung von Gülle) sind zu erwarten und als ortsüblich zu tolerieren.

3.6 Bodenschutz

Seit 1. August 2023 gelten neue abfallrechtliche Regelungen, die sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzten. Es handelt sich um die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (ersetzt den RC-Erlass), zur Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung)

Beim Auftragen von Bodenmaterial sind die Bestimmungen der § 6-8 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 (aktuelle Version: DIN 19731:2023-10) zu beachten.

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

und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.6.1

Allgemeine Bestimmungen:

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

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

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

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

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

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

3.6.2

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

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

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

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Beim Auftragen von Bodenmaterial sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. Mit dem Bauantrag wird ein Nachweis über die Verwendung des Aushubes und über die Auffüllung des Baugrundstücks vorgelegt (Bodenschutzkonzept). Ein Massenausgleich innerhalb des Gebietes wird angestrebt.

3.7

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Siche-

rung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.8 Wasser

3.8.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

3.8.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.8.3 Grundwasser:

Gemäß § 12 Abs. 5 und § 43 Wassergesetz Baden-Württemberg sind folgende Hinweise zu beachten:

Eine Baumaßnahme, die unter den MHW (Mittel der jährlichen Höchstwasserstände eines Beobachtungszeitraums) eingreift, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Baumaßnahmen ist u.a. nachzuweisen, dass

- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse entstehen,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/ Oberlieger vorliegen (kann durch Gutachten festgestellt werden) und
- die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich sind. Durch eine gutachterliche Bewertung ist die Unschädlichkeit des Eingriffs auf den Grundwasserabfluss bzw. die hierfür erforderlichen Maßnahmen vor der Baufreigabe nachzuweisen.
- Keller und Tiefgaragen sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und Schichtwasser zu schützen.

3.8.4 Dränagen

Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

3.9 Hinweis der Gemeinde Schliengen

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften getroffenen grünordnerischen und entwässerungstechnischen Festsetzungen sind im jeweiligen Bauantrag bzw. im Entwässerungsantrag eindeutig darzustellen.

Klimaschutz:

Die Gemeinde Schliengen begrüßt den Einsatz regenerativer Energien. Auf die unabhängig rechtswirksamen Regelungen des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer

Energien (EEG) wird hingewiesen.

3.10 Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten nachzuweisen ist, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen den Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

3.11 Umgang mit Radon

- Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln. Grundsätzlich können davon alle Häuser in Gebieten mit erhöhter Bodenluftkonzentration (über etwa 20.000 Bq/m³) betroffen sein (alte und neue Häuser, Häuser mit und ohne Kellergeschoss).
- Eine „Radon-Karte“ kann als Orientierungshilfe für eine Prognose in regionalem Maßstab herangezogen werden. Sie kann aber keine Aussagen zu einzelnen Baugebieten oder Baugrundstücken machen, weil die Radonkonzentrationen im Boden kleinräumig variieren. Sie kann auch nicht vorhersagen, wie hoch die Radonkonzentration in einzelnen Häusern ist, da diese nicht nur vom Radon-gehalt im Boden, sondern auch von anderen Faktoren - wie etwa der Gasdurchlässigkeit des Bodens - abhängt.
- Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.
- Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.
- <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/radioaktivitaet/radon>

3.12 Umgang mit Hochwasser

Das Plangebiet außerhalb klassischer Hochwassergebiete. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass die Infrastruktur so zu entwickeln ist, dass Überflutungswässer aus Starkregenereignissen möglichst schadlos abgeführt werden können. Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass sie ihr Objekt vor Überflutungen aus Starkregenereignissen und aufsteigendes Grundwasser in eigener Verantwortung schützen müssen.

3.13 Hinweise zur Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockergesteinsablagerungen aus Holozänen Abschwemmmassen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei

Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs-horizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gemeinde Schliengen, den

fsp.stadtplanung

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

Dr. Christian Renkert
Bürgermeister

Der 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 Schliengen übereinstimmen.

Schliengen, den _____

Dr. Christian Renkert
Bürgermeister

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

4 ANHANG

Pflanzliste

Bäume: „Stellplatzbäume“: Zulässig sind nur standortgerechte und landschaftstypische Baumarten mit einem Stammumfang von 18-20 cm, z.B.:

Acer campestre `Elsrijk`	Feld-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides `Cleveland`	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides `Columnare`	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides `Crimson Sentry`	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides `Deborah`	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides `Globosum`	Kugel-Ahorn (Sorte)
Carpinus betulus `Fastigiata`	Pyramiden-Hainbuche (Sorte)
Carpinus betulus `Frans Fontaine`	Säulen-Hainbuche (Sorte)
Quercus robur `Fastigiata`	Säulen-Eiche (Sorte)
Tilia cordata `Rancho`	Stadt-Linde (Sorte)

Obstbäume:

Apfelbäume auf stark wachsenden Unterlagen (Alte Sorten)
Birnbäume auf stark wachsenden Unterlagen (Alte Sorten)
Kirschbäume auf stark wachsenden Unterlagen (Alte Sorten)
Walnussbäume

Heckenpflanzen: Zulässig sind nur standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze (Ausnahme: Eibe)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis in Arten und Sorten	Hecken-Berberitze
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare in Sorten	Liguster
Lonicera in Arten und Sorten	Heckenkirsche
Taxus baccata	Eibe

Sträucher z.B.:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana in Sorten	Haselnuss
Crataegus in Arten	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe, heimisch
Rosa ssp.	Wildrosenarten
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen z.B:

Hedera helix	Efeu, heimisch
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblattarten
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

**Dachbegrünung in Kombination mit Sonnenkollektoren /
 Photovoltaikanlagen:**

Für die Begrünung von Flachdächern (Substratschicht 10 cm) in Kombination mit Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen ist eine Mischung zu verwenden, in der überwiegend folgende standortgerechte Arten vorhanden sind:

Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster-Sedum
Sedum album `Coral Carpet`	Rotmoostepich-Sedum
Sedum album `Murale`	Bronzeschleier-Sedum
Sedum cauciculum	September-Sedum
Sedum cyaneum	Rosenteppich-Sedum
Sedum ewersii	Flachpolster-Sedum
Sedum floriferum `Weihenstephaner`	Gold` Gold-Sedum
Sedum Hybridum `Immergrünchen`	Mongolen-Sedum
Sedum kamtschatikum	Kamtschatka-Sedum
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum rupestre	Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium `Album Superbum`	Schneeteppich-Sedum
Sedum spurium `Fuldaglut`	Rotblättriges Teppichsedum
Sedum spurium `Roseum Superbum`	Schneeteppich-Sedum
Sedum spurium `Tricolor`	Buntlaubiges Sedum
Sedum telephium	Hohes Herbst-Sedum
Sempervivum arachnoideum	Dachwurz
Sempervivum montanum	Bergdachwurz
Jovibarba spec.	Steinwurz

ARTENLISTE GLATTHAFERWIESE

Artname	Deutscher Name	Gew-%
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	0,9
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	2,5
Centaurea cyanus	Kornblume	2
Centaurea jacea s.str.	Wiesen-Flockenblume	1,5
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	0,8
Daucus carota	Wilde Möhre	2
Galium album	Weißes Labkraut	1,8

Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster-Sedum
Sedum album `Coral Carpet`	Rotmoost Teppich-Sedum
Sedum album `Murale`	Bronzeschleier-Sedum
Sedum caucolicum	September-Sedum
Sedum cyaneum	Rosenteppich-Sedum
Sedum ewersii	Flachpolster-Sedum
Sedum floriferum `Weihenstephaner`	Gold` Gold-Sedum
Sedum Hybridum `Immergrünchen`	Mongolen-Sedum
Sedum kamtschatikum	Kamtschatka-Sedum
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum rupestre	Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium `Album Superbum`	Schneeteppich-Sedum
Sedum spurium `Fuldaglut`	Rotblättriges Teppichsedum
Sedum spurium `Roseum Superbum`	Schneeteppich-Sedum
Sedum spurium `Tricolor`	Buntlaubiges Sedum
Sedum telephium	Hohes Herbst-Sedum
Sempervivum arachnoideum	Dachwurz
Sempervivum montanum	Bergdachwurz
Jovibarba spec.	Steinwurz

ARTENLISTE GLATTHAFERWIESE

Artname	Deutscher Name	Gew- %
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	0,9
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	2,5
Centaurea cyanus	Kornblume	2
Centaurea jacea s.str.	Wiesen-Flockenblume	1,5
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	0,8
Daucus carota	Wilde Möhre	2
Galium album	Weißes Labkraut	1,8
Galium wirtgenii	Wirtgens-Labkraut	0,6
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,5
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	0,8
Leucanthemum ircutianum	Wiesen-Margerite	2,5
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,5
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	0,8
Malva moschata	Moschus-Malve	0,5
Papaver rhoeas	Klatschmohn	1,5
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,6
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	0,5

<i>Galium wirtgenii</i>	Wirtgens-Labkraut	0,6
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau	0,5
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	0,8
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Wiesen-Margerite	2,5
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee	1,5
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke	0,8
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve	0,5
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	1,5
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	2,6
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	0,5
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen- Sauerampfer	0,6
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	1,5
<i>Scorzoneroidees autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	0,7
<i>Silaum silaus</i>	Wiesensilge	0,3
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut	1
<i>Tragopogon pratensis s.str.</i>	Wiesen-Bocksbart	1,1
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee	0,5
Gräser 70,0 %		
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	2
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen- Fuchsschwanz	3
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras	3
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	2
<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kammgras	8
<i>Dactylis glomerata s.str.</i>	Gewöhnliches Knauelgras	2
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesenschwingel	10
<i>Festuca rubra agg.</i>	Horst-Rotschwingel	19
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	4
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras	14
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer	3

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Planungsverfahren	3
2	KONZEPTION DER PLANUNG	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	5
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze	5
3.5	Nebenanlagen	5
3.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
3.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	5
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
3.9	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	6
4.3	Einfriedungen	6
4.4	Außenantennen	7
4.5	Stellplatzverpflichtung	7
4.6	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser	7
5	UMWELTBERICHT	7
6	BODENORDNUNG	8
7	KOSTEN	8
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schliengen verzeichnet in den vergangenen Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs und eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, hat die Gemeinde mehrere Neubaugebiete entwickelt (Gärtnerrei, Haldengäßle-Ried, Wasengärtle I, Ochsenmatt I usw.). Im nun vorliegenden Fall möchte ein Grundstückseigentümer am Ortsrand des Ortsteils Liel neuen Wohnraum im kleinen Umfang schaffen, um den eigenen Bedarf zu decken. Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Entwicklung zur Bereitstellung von Wohnbauland
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich unweit vom westlichen Ortseingang Liels zwischen dem Riedbächle und der Straße „In den Hofmatten“ nördlich der Hauptstraße. Im Westen und Süden schließt der Geltungsbereich an bestehende und bereits bebaute Siedlungsgebiete an. Die Plangebietsfläche wird derzeit als Grün- und Lagerfläche genutzt.

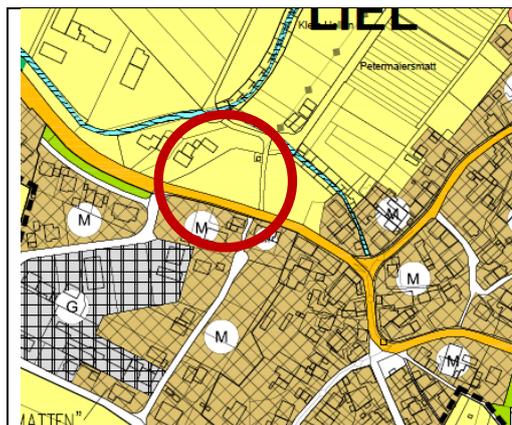


Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de)

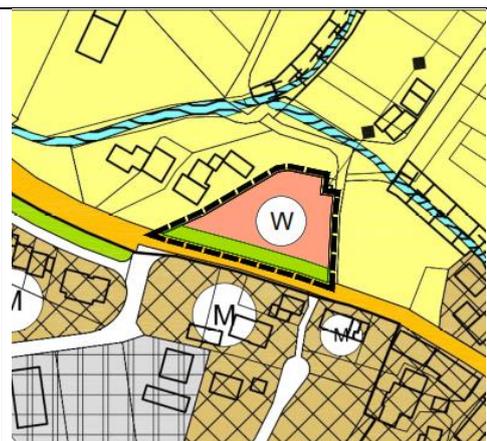
1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen in der Fassung seiner vierten Änderung vom 04.11.2021 wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Plangebiet schließt an die bestehenden Siedlungsstruktur an und befindet sich auch innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teil der Ortsdurchfahrt. Entgegen den Ausführungen im Begründungstext zur frühzeitigen Beteiligung kann der Bebauungsplan jedoch nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Es ist daher eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren durchzuführen. Die Gemeinde will daher allerdings von den Bestimmungen des § 3 (1) Nr. 2 Satz 3 BauGB Gebrauch machen und in diesem Fall auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung verzichten, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind“. Dies ist der Fall, da die frühzeitige Beteiligung zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Steingarten“ bereits stattgefunden hat. Inhalt des Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets, Inhalt der FNP-Änderung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche. Insofern wären aus einer Frühzeitigen Beteiligung im FNP-Verfahren keine anderen oder zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Schliengen - Bad Bellingen i. d. F. der 4. Änderung



Entwurf der 6. FNP-Änderung der VG Schliengen - Bad Bellingen

1.4 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB nach folgendem Verfahrensablauf:

- | | |
|------------------------------|---|
| 16.11.2023 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Steingarten“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB |
| 11.12.2023 bis
15.01.2024 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB |

Anschreiben
vom 29.11.2023
mit Frist bis
15.01.2024

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

16.05.2024

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Steingarten“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

____.____.____ bis
____.____.____

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben
vom _____.____.____
mit Frist bis

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

____.____.____

____.____.____

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Steingarten“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Durch die vorliegende Planung soll die bestehende Bebauung an der Hauptstraße ergänzt werden. Angedacht ist die Errichtung eines Einfamilienhauses oder eines Doppelhauses. Das Plangebiet wird im Süden von der Hauptstraße, im Osten von der Straße „In den Hofmatten“ begrenzt. Da sich dieser Abschnitt der Hauptstraße nach Abklärung mit der Verkehrsbehörde im straßenrechtlichen Erschließungsbereich befindet, ist die Zufahrt zukünftig sowohl von Süden über die Hauptstraße als auch von Westen über die Straße „In den Hofmatten“ möglich. Zur Eingrünung des Grundstücks und als optischer Schutz zur Hauptstraße sowie zur Schaffung eines grünordnerischen Mehrwerts soll ein 6 m breiter Grünstreifen vorgesehen werden, wobei die Errichtung von Zufahrten über den Grünstreifen zulässig sein soll.

Um auch zukünftig eine gute Erschließung des Plangebiets und der angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten und zu sichern, will sich die Gemeinde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans eine Verbreiterung des Stichts In den Hofmatten um 0,80 m sichern.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da es sich dabei um Nutzungen handelt, die mit einem hohen Verkehrsaufkommen und/oder großen Flächenverbrauch verbunden und deswegen an diesem Standort weder gewünscht sind noch sinnvoll untergebracht werden könnten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhe), durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse definiert. In Anlehnung an der bestehenden Bebauung in der Umgebung soll ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und geneigtem Sattel- oder Walmdach zulässig sein. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt, was der lockeren Siedlungsstruktur in diesem Bereich entspricht. Die Geschossflächenzahl wird dementsprechend auf 0,6 festgesetzt.

3.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Ebenfalls in Anlehnung an der Bestandsbebauung der Umgebung wird die offene Bauweise sowie eine traufständige Bebauung festgesetzt. Zulässig ist sowohl ein Einzelhaus als auch ein Doppelhaus, wodurch eine gute Ausnutzung des großen Grundstücks ermöglicht werden soll.

3.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Um eine flexible Grundstücksgestaltung zu ermöglichen, sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb des Baufensters zulässig. Um den Straßenraum optisch nicht einzuengen und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Garagen und Carports senkrecht zur Zufahrt gemessen einen Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Werden sie parallel zur öffentlichen Straße errichtet ist nur ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

3.5 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ Bruttorauminhalt sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dadurch soll auf der einen Seite eine flexible Grundstücksorganisation ermöglicht werden, auf der anderen Seite sollen die Gartenbereiche von größeren Nebengebäuden freigehalten werden.

3.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf drei Wohnungen begrenzt. Dies stellt an diesem Standort und im Verhältnis zur Grundstücksgröße ein vertretbares Maß dar.

3.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass das Sichtdreieck an der Ecke In den Hofmatten / Hauptstraße von Sichthindernissen freizuhalten ist.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Materialien sind ausgeschlossen, da diese durch die Auswaschung von Metallionen den Boden kontaminieren können.

Flachdächer und flach geneigte Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports sind aus ökologischen Gründen und zur Verbesserung des Wasserhaushalts zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil

verdunstet werden. Die Verdunstung hat einen kühlenden Effekt und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung der Hitzebelastung bei. Zudem bietet eine Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum.

Aus Gründen des Artenschutzes bzw. um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Einfriedungen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm einhalten müssen.

3.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, wird als allgemeines Pflanzgebot festgesetzt, dass je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum und vier Sträucher gepflanzt werden sollen. Zudem wird ein Anpflanzgebot für einen 6 m Streifen entlang der Hauptstraße in Form einer artenreichen Blumenwiese mit Blühsträuchern definiert. Zufahrten von der Hauptstraße sollen trotzdem zulässig sein, diese werden jedoch in ihrer Anzahl und Breite eingeschränkt. Zusätzlich wurde festgelegt, dass in der südwestlichen Ecke des Grundstück eine 150 m² große und entlang der Straße „In den Hofmatten“ eine 30 m² große Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In Anlehnung an der bestehenden Bebauung wird festgesetzt, dass für die Hauptbaukörper nur Sattel- und Walmdächer mit Neigungen von 30° bis 38° zulässig sind. Dadurch kann sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung harmonisch in die Umgebung einfügt und die Einheitlichkeit des Ortsbilds gewahrt bleibt. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch flachgeneigte Dächer in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig, womit auch gewisse Spielräume in der Gestaltung für den Bauherrn eröffnet werden. Zum Schutz des Ortsbildes werden die zulässigen Materialien zur Dacheindeckung definiert und auch Vorgaben zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten usw. erlassen.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Zum Schutz des Ortsbildes sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.3 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes sind nur Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen oder Holzzäunen bzw. auch Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen zu den Verkehrsflächen wird auf 1,20 m begrenzt. Dadurch kann auf den privaten Grundstücken ein gewisser Sichtschutz ermöglicht werden, ohne dabei den Verkehr zu beeinträchtigen oder den Straßenraum einzuengen.

Da die beiden an das Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen keine Gehwege aufweisen, wurde geregelt, dass Einfriedungen jeglicher Art in Straßen ohne Gehwege einen Schutzabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen.

Stacheldraht und Kunststoff werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen.

4.4 Außenantennen

Um einen unerwünschten Wildwuchs technischer Anlagen zu vermeiden, sollen Außenantennen an einem Standort am Wohngebäude konzentriert werden.

4.5 Stellplatzverpflichtung

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

Daher wird gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung im Plangebiet auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, wobei auf die nächste volle Zahl aufzurunden ist. Bei einer Wohneinheit sind also zwei Stellplätze herzustellen.

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

4.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Um den natürlichen Wasserkreislauf nicht zu unterbrechen, soll das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf der jeweiligen Grundstücksfläche versickert werden. Falls eine Versickerung nicht umsetzbar ist, werden zur Entlastung der Kanalisation Retentionsspeicherezisternen zur Sammlung und gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Größe der Speicherezisterne bemisst sich dabei an der anzuschließenden versiegelten Grundstücksfläche, wie z. B. Dachflächen, Hof- oder Terrassenflächen.

5 UMWELTBERICHT

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Einschätzung und integriertem Grünordnungsplan wurde durch das Büro proECO Umweltplanung consulting & services GmbH ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und wird dem Planentwurf beigelegt. Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz werden der vorgefundene Bestand sowie die Situation nach Planumsetzung ermittelt und bewertet. Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen erarbeitet.

6 BODENORDNUNG

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

7 KOSTEN

Die Kosten für die Bebauungsplanaufstellung werden vom Grundstückseigentümer getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1.601 m ²
Private Grünfläche	ca.	433 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	31 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	2.065 m²

Schliengen, den

Dr. Christian Renkert
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser