

GEMEINDE SCHALLBACH
LANDKREIS LÖRRACH

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Hüttstall II“

I. ALLGEMEIN

Das Gebiet zwischen Alte Poststraße und Kreisstraße (K 6327) mit der Gewinnbezeichnung ‚Hüttstall‘ und einer Größe von rd. 3 ha - als eine der beiden wesentlichen Entwicklungsflächen von Schallbach - ist schon lange Gegenstand von Planungsüberlegungen der Gemeinde.

Mit dem Bebauungsplan „Hüttstall I“ von 2005 hat die Gemeinde den ersten Abschnitt zur Planreife gebracht und sich damit gleichzeitig für das Erschließungskonzept entschlossen, das durch Einbeziehung der Alte Poststraße die Bildung von Erschließungsabschnitten besonders begünstigt.

Der vorliegende Teilbereich bildet den zweiten Abschnitt in der Realisierung des Gesamtkonzeptes zur Bebauung des Gebietes ‚Hüttstall‘.

Zwar ist das Baugebiet „Hüttstall I“ seit langem nur in der westlichen Hälfte realisiert. Doch die innerörtlichen Reserveflächen in den Baugebieten „Im Pfarrgarten“ und „Im Hölgen“ sind seit längerem bebaut, sodass sich die Gemeinde für ihre Weiterentwicklung mit Hilfe der KE Freiburg einem neuen Baugebiet zuwenden muss.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet ‚Hüttstall‘ als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. GRÖSSE UND LAGE

Das Plangebiet hat – mit den parallel zur Kreisstraße angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Wege - eine Größe von rd. 1,3 ha.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortseingang von Schallbach und vervollständigt zusammen mit dem Baugebiet „Hüttstall I“ den wichtigen südöstlichen Ortseingangsbereich.

Topografisch bildet das Gebiet einen Nordost-Hang.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Alte Poststraße und bildet dort - abgesehen vom ca. 2 m hohen Böschungsbereich gegen die Straße - einen relativ ebenen Bereich.

Nach Südwesten steigt das Gelände verstärkt an; die südwestliche Grenze bildet ein bestehender landwirtschaftlicher Weg - der als solcher erhalten bleibt - an den sich der Geländeeinschnitt der K 6327 anschließt.

Dieser landwirtschaftliche Weg weist zwischen den Straßenpunkten C2 und A4 einen Höhenunterschied von über 8 m auf.

Die genauen Höhenverhältnisse sind im Plan anhand von 1-m-Höhenschichtlinien dargestellt.

IV. ERSCHLIESSUNG

1. Straßen und Wege

Durch die direkte Erschließung des Baugebietes „Hüttstall I“ über die Alte Poststraße ist die sich anschließende Bebauung durch die Erschließung als dreizeilige Bebauung vorgegeben und wird im wesentlichen durch eine Straßenspanne mit zusätzlichem Anschluss an die Alte Poststraße erschlossen.

Auch ist aus dem Gesamtkonzept „Hüttstall“ die weitere Fortsetzung der Erschließungsstraße nach Nordwesten zu berücksichtigen.

Die winkelförmige Erschließung wird ergänzt durch kurze Stichstraßen im Südwesten und Nordwesten.

Der Kreuzungsbereich bei B2 soll bei Bedarf die Möglichkeit einer abschnittsweisen Realisierung ermöglichen.

Der im Südwesten bestehende landwirtschaftliche Weg bleibt unverändert.

Als Option ist an der Südostgrenze des Plangebietes (außerhalb) auf gemeindeeigenen Flächen ein weiterer landwirtschaftlicher Weg eingetragen.

Diese landwirtschaftlichen Wege dienen nicht zur Erschließung der sich anschließenden Bauflächen und sind dementsprechend mit einem Zufahrtsverbot gekennzeichnet.

Für den straßenseitigen Anschluss an die rd. 2 m tiefer liegende Alte Poststraße entstehen Einschnitte, auch die fast ebene Straße A2-B2 schneidet in das Gelände ein – Zwangspunkt in der Höhe bildet hier der Straßenpunkt A2.

Für die Haupteerschließung ist eine Straßenbreite von 6,5 m (5,0 m Fahrbahn und 1,5 m Gehweg) geplant, wobei der Gehweg abgesenkt wird, um den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw sicher zu stellen..

Die übrigen Straßenteile sind mit 5,0 m Breite ohne Gehweg vorgesehen.

Grundlage für den Bebauungsplan ist die Straßenplanung des Planungsbüros Südwest GmbH in Lörrach.

2. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Netz zu gewährleisten.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung ist es erforderlich, dass rechtzeitig vor Erschließungsbeginn durch die Gemeinde die wasserrechtliche Zulassung mittels eines Teilkanalisationsplanes beantragt wird.

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Einbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen.

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

Nach dem Wassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Ein Gewässer zur Einleitung steht nicht zur Verfügung.

Wegen des undurchlässigen Untergrundes und der schwierigen topografie ist die Festsetzung einer Versickerungspflicht für das Oberflächenwasser im bebauungsplan nicht möglich.

Zur Reduzierung von Abflussspitzen bei Starkregen wird stattdessen für die Regenwasser-Rückhaltung auf jedem Baugrundstück eine Retentionszisterne vorgeschrieben, die über mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen und 2 m² Speichervolumen (z. B. für die Gartenbewässerung) verfügt und mit einer auf max. 1Liter/Sekunde gedrosselten Zwangsentleerung versehen ist.

3. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

4. Bodenschutz

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass nur so viel humoses Bodenmaterial abgefahren wird, wie für die Baumaßnahme unbedingt notwendig. Überschüssiger Oberboden sollte innerhalb des Flurstückes wiederverwendet werden.

Kulturarbeiten sind nur bei trockener Witterung und trockenem Boden durchzuführen, um Verdichtungen zu vermeiden. Bei einer Auftragshöhe für Geländeaufschüttungen über 20 cm muss der Oberboden abgeschoben, der Unterboden ggf. aufgelockert und der abgetragene Oberboden wieder als erste Bodenschicht aufgetragen werden.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit Erdmaterial (Unterboden) – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

Beim Auftragen von Bodenmaterial sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass jede temporäre Befestigung von Bodenflächen nach Abschluss der Baumaßnahme sachgerecht zurückzubauen ist. Dazu sind Baumaterialien vollständig zu entfernen, der Unterboden und der Untergrund auf Verdichtungen zu überprüfen und ggf. festgestellte Schadverdichtungen durch z.B. Tiefenlockerungsmaßnahmen (z.B. Abbruchlockerungsgerät).

Baustelleneinrichtungsflächen sind auf später versiegelten Flächen (Straßen) einzurichten.

Aufgrund der schwierigen Topografie mit der Hangneigung des Gebietes sowie der möglichen Erosionsgefährdung wird eine geologische Baubegleitung – auch für die Straßen- und Leitungsbaumaßnahmen – empfohlen.

Für die einzelnen Bauvorhaben sollte die Aufstellung eines Wiederverwendungs- bzw. Entsorgungskonzeptes für Erdaushub, der nicht auf dem Baugrundstück verwertet werden kann, erarbeitet werden.

Ein Massenausgleich innerhalb des Gebietes ist anzustreben.

Wird bei Eingriffen in den Boden optisch und/ oder geruchlich auffälliges Material angetroffen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zu verständigen und das weitere Verfahren abzusprechen.

5. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist über die neue Trafostation an der Alte Poststraße vorgesehen.

6. Immissionsschutz Schall

Zum Thema Straßenlärm durch die südwestlich angrenzende Kreisstraße (K6327) ist als Abwägungsgrundlage eine schalltechnische Untersuchung beigefügt:

Die Schallprognose des Büros für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen, kommt zu dem Schluss, dass im straßennahen Bereich (Abstand von Straßenmitte rund 25 m) die Grenzwerte an den einzelnen Immissionsorten schwach überschritten werden. Diese Grenzwert-Überschreitungen lassen sich jedoch mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen ohne größere Probleme auffangen, zumal die Bauindustrie heute standardmäßig Baumaterialien einsetzt, die hinsichtlich ihrer schalldämmenden Eigenschaften dem Lärmpegelbereich II entsprechen.

Weiterhin ist es möglich, durch die beliebig zulässige Gebäudestellung, sensible Bereiche von der Straße abzuwenden.

V. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet soll dem dörflichen Wohnen dienen.

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen.

Da sich erschließungsbedingt teilweise größere Grundstückstiefen ergeben, werden nicht nur Einzelhäuser (bis 180m² Grundfläche) sondern - zur Sicherung einer angemessenen Verdichtung - auch Doppelhäuser (bis 150m² Grundfläche) zugelassen.

Für Doppelhäuser (je DH-Hälfte) ist mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit herzustellen, für Einzelhäuser (aufzurundende) 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit (siehe separate Gestaltungssatzung).

Die Festsetzung einer eineinhalb-geschossigen Bebauung mit Satteldach (zwei Vollgeschosse, wobei bei steiler Dachneigung das Obergeschoss im Dach anzuordnen ist) entspricht dem benachbarten Bestand und passt sich in die Topographie ein.

Um angesichts der schwierigen Topografie und der Ortseingangssituation sowohl gestalterische als auch verkehrstechnische Beeinträchtigungen möglichst auszuschließen ist die Anzahl der Wohnungen auf max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude (bzw. Doppelhaushälfte) beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse, durch die Höhenbegrenzung der Trauf- und Firsthöhen und durch die überbaubaren Flächen mit der festgesetzten max. zulässigen Grundfläche pro Gebäude.

Zur sicheren Einpassung der Bebauung in das Gelände sind alle Höhen der Gebäude durch die im Plan bereichsweise unterschiedlich festgesetzten maximale Höhen über N.N. festgesetzt.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, um der vorhandenen Ortsstruktur und dem gewachsenen Ortsbild Rechnung zu tragen.

VI. GEPLANTE BEBAUUNG

Die Festsetzungen sollen möglichst an die des Gebietes Hüttstall I angelehnt werden.

Auch für den jetzt an der Alten Poststraße mit einbezogenen Böschungsbereich ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt; die Böschung selbst ist als private Grünfläche zu erhalten.

Die Gestaltungsvorschriften werden in einer separaten Gestaltungssatzung geregelt.

Wegen der einfacheren Erschließungssituation und um auch kleinere Grundstücke anbieten zu können, sind im Gegensatz zum Baugebiet „Hüttstall I“ auch Doppelhäuser zulässig - wegen der schwierigeren Topografie sind zur Einpassung der Gebäude in das Gelände maximale Gebäudehöhen über NN festgesetzt.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen als Baustreifen (anstelle von 'Baufenstern') können im Rahmen der Umlegung individuelle Grundstücksbreiten realisiert werden.

Während im tiefer gelegenen Nordostbereich an der Alte Poststraße und im Anschluss an den Bereich „Hüttstall I“ durchaus von einer südöstlichen Orientierung der Gebäude und ihrer Wohnnutzung und Hausgärten ausgegangen werden kann, muss bei den höher gelegenen Bereichen im Südwesten damit gerechnet werden, dass hier eine Orientierung nach Nordosten bevorzugt wird.

Diese Wahlmöglichkeit wurde bei der Tiefe der überbaubaren Flächen berücksichtigt.

Die südöstliche Randbebauung wird topografisch- und erschließungsbedingt nach Südosten zu orientieren sein,

Diese Bauzeile wird für das zukünftige Erscheinungsbild des Ortsrandes eine besondere ortsbildprägende Rolle spielen.

Nach der (unverbindlich) dargestellten Grundstücksaufteilung können auf 20 Bauplätzen etwa realisiert werden:

10 Einzelhäuser x 1,8 WE = 18 Wohneinheiten
 10 Doppelhaushälften x 1,5 WE = 15 Wohneinheiten

33 Wohneinheiten x 2,3 EW/WE = 76 Einwohner
 Dichte (brutto/netto): 58/71 Einwohner pro ha.

Flächenbilanz:

Das Plangebiet gliedert sich in:

Wohnbauflächen	
mit priv. Grünflächen (180 m ²)	1,10 ha
öffentl. Straßen	0,15 ha
landwirtschaftliche Wege	0,05 ha
<hr/>	
gesamt	1,30 ha

VII. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

§ 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Bebauungsplan „Hüttstall II“ dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen für die Zulassung von Wohnen, die sich an (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) den Ortskern anschließen.

Die Zulässigkeitsgrenze für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird sicher unterschritten.

Damit entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

FFH - Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Vogelschutzgebiete nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planaufstellung nicht betroffen. Ebenso sind im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht besteht ebenfalls nicht.

Das Plangebiet wird bislang intensiv landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Gehölze sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Belange des Artenschutzes und der einzelnen Schutzgüter sind in zwei separaten Berichten des Büros KunzGaLaPla, Todtnauberg, dargelegt.

Im beschleunigten Verfahren

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1 entsprechend
- gelten Eingriffe, die auf Grund der Planänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 aufgestellt werden soll
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Lörrach, den <21.02.2018>
Entwurf + Planfertigung

BfB BÜRO FÜR
BAULEITPLANUNG
UND STÄDTEBAU
DIPL.-ING.
TILMANN LIEWER
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
TEL. 07621 - 162853
TÜLLINGEN, SOGD.4
79539 LÖRRACH



WA	II(I+D)
GRUNDFLÄCHE (GR) max. 180m ² /Gebäude (E) max. 150m ² /Gebäude (D)	
O	E+D
TH im Mittel max. 4,5 m über geplante Gelände	
SD	30-45°
max. 2WE/Gebäude	

GESTALTUNGSPLAN
M.1:1000

GEMEINDE SCHALLBACH

TEXTTEIL

(Bebauungsvorschriften)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB

zum Bebauungsplan "Hüttstall II"

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) -- BauGB
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) -- BauNVO
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) -- PlanzV
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100) -- GemO

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung des Planteils wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

ALLGEMEINES WOHNGEBIET- (WA) gem. § 4 BauNVO**2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO**

- 2.1 Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil mit der Festsetzung der jeweils maximal zulässigen Grundfläche pro Gebäude.

- 2.2 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt gemäß Planeintrag als Höchstgrenze.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist mit (I+D) gekennzeichnet.

Diese Kennzeichnung bedeutet, dass hier aufgrund der aus städtebaulichen Gründen unterschiedlich festgesetzten Firsthöhen eines der beiden zulässigen Vollgeschosse bei entsprechender Dachneigung nur im Dachgeschoss angeordnet werden kann.

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

- 3.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhe oder Gebäudeoberkante) sind im Plan für die einzelnen Baugrundstücke bzw. entsprechend gekennzeichnete zusammengefasste Bereiche als Höhen über N.N. festgesetzt.
- 3.2 Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) über dem geplanten Gelände darf im Mittel 4,5 m nicht überschreiten.

4. Bauweise gem. § 22 BauNVO

- 4.1 Die Bauweise ist im Lageplan (Bl.2) durch Planzeichen festgesetzt als:
Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO
- 4.2 Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5. Zulässige Grundfläche gem. § 9 Abs.1Nr.1 BauGB i.V. mit § 19 BauNVO

- 5.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundfläche von den in Satz 1 bezeichneten Anlagen, die nicht wasserdurchlässig hergestellt werden, um bis zu 50 v.H. überschritten werden.
- 5.2. Weitere Überschreitungen sind nur mit Wegen und Flächen zulässig, die wasserdurchlässig befestigt werden.

6. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs.3 BauNVO im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

Garagen und Carports sind auch im Bereich nicht überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

7. Begrenzung der Wohnungsanzahl gem.§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Im Plangebiet ist gem. Planeintrag die Anzahl der Wohnungen auf max.2 WE/Gebäude beschränkt.

8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- 8.1 Im Plan sind entlang der 'Alte Poststraße' und entlang der vorhandenen und geplanten landwirtschaftlichen Wege Zufahrtsverbote zu den privaten Flächen festgesetzt.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 9.1 Stellplatz und Wegflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen – Pflaster) auszuführen.
- 9.2 Die Versickerung der Oberflächenwässer oder die Ableitung in Gräben im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes ist wegen der schwierigen Topografie nicht möglich.
Stattdessen ist für die Regenwasser-Rückhaltung auf jedem Baugrundstück eine Retentionszisterne einzubauen, die über mindestens 4 m³ Rückhaltvolumen und 2 m² Speichervolumen (z. B. für die Gartenbewässerung) verfügt und einer auf max. 1Liter/Sekunde gedrosselten Zwangsentleerung.

10. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 10.1 Um für das Plangebiet die geltenden Richt- Grenz- und Orientierungswerte i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetz sicher zu stellen, wird festgesetzt:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenlärmwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu bilden die Ausführungen in der der Begründung beigefügten Schallprognose zum Bebauungsplan Hüttstall II.

11. Flächen für Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

- 11.1 Im Planteil sind Pflanzbindungen zum Erhalt von Einzelbäumen gekennzeichnet. Abgängige Einzelbäume sind zu ersetzen.
Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume=Ho. 3xverpflanzt, Stammumfang 18-20cm.
- 11.2 In Ergänzung dazu sind auf den Baugrundstücken je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste (Anhang zur naturschutzrechtlichen Beurteilung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen 3xverpflanzt, Stammumfang 18-20 cm). Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Im Plan gekennzeichnete Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken können hierauf angerechnet werden.

12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

- 12.1 Im Planteil sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den straßenbegleitenden Privatgrundstücken als Rechte zugunsten des Erschließungsträgers (Gemeinde) gekennzeichnet.

III. HINWEISE

1. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von pleistozänen Lockergesteinsablagerungen aus Löss mit unbekannter Mächtigkeit.

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 und Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref.25 - Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/20712-0, Fax:0761/20712-11) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Schallbach, den

Bürgermeisteramt

<21.02.2018>

Entwurf + Planfertigung

BfB BÜRO FÜR
BAULEITPLANUNG
UND STÄDTEBAU
DIPL.-ING.
TILMANN LIEWER
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
TEL. 07621 - 162853
TÜLLINGEN, SODG.4
79539 LÖRRACH

GEMEINDE SCHALLBACH

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hüttstall II“

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) und des § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.Juli 2000 (GBl. S.581, ber. S.698) i. V. m. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schallbach

am

folgende Satzung beschlossen:

§1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hüttstall II“.

§2 Inhalt der örtlichen Bauvorschriften

1. Stellplatzverpflichtung

gem. §74(2) Nr. 2 wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wie folgt erhöht:

1. Für Einzelhäuser (EH) auf mind. 2,0 Stellplätze pro Wohnung
2. Für Doppelhäuser (je DH-Hälfte) sind mind. 1,5 Stellplätze pro Wohnung (auf ganze Zahlen aufgerundet) nachzuweisen..

2. Dachform und Dachneigung

- 2.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung sind im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) durch Planeintrag (SD 30-45°) festgesetzt.
Diese Festsetzungen gelten nicht für Dächer von Garagen und Nebenanlagen.

- 2.2 Für alle Dächer ist Bedachungsmaterial in den Farben rot bis rotbraun oder in Grautönen zu verwenden. Stark reflektierende Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 2.3 Dachgauben als Einzelgauben pro Gebäudeseite sind bis zu einer Länge von maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Bei mehreren Gauben pro Gebäudeseite darf die max. Breite der Gaube jeweils 2,0 m nicht überschreiten.
- 2.4 Dacheinschnitte sind nur mit einer Breite von jeweils max. 3,0 m zulässig.
- 2.5 Mit Dachgauben und Dacheinschnitten ist von der Giebelwand ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

3. Garagen

- 3.1 Garagen mit Flachdach sind nur zulässig, sofern das Dach als Terrasse ausgebildet wird, vollständig extensiv begrünt wird oder der Solarnutzung dient.
- 3.2 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.

4. Außenantennen

- 4.1 Pro Gebäude darf nur eine Antenne sichtbar auf dem Dach angebracht werden.
- 4.2 Parabolantennen auf dem Dach sind unzulässig, sofern sie nicht der Dachfarbe angepasst werden.

5. Einfriedigungen, Garagen und Nebenanlagen entlang öffentlicher Flächen

- 5.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen ohne Gehweg sind mind. 0,5 m hinter die Fahrbahnkante zurück zu versetzen.
Die Fläche zwischen Einfriedigung und Fahrbahnkante ist jeweils zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 5.2 Entlang der öffentlichen Straßen und Gehwege ist in einem 0,5 m breiten Geländestreifen die Aufstellung von Verkehrsschildern und Straßenlaternen auf den Privatgrundstücken zu dulden.
- 5.3 Die Höhe von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straße (Fahrbahnkante bzw. Hinterkante Gehweg) darf max. 0,8 m über Straßenoberkante betragen.
- 5.4 Bei höheren Einfriedigungen hat der lichte Abstand zur Fahrbahnkante mindestens 1/2 der Höhe der Einfriedigung zu betragen.
Die Fläche zwischen Einfriedigung und Fahrbahnkante ist jeweils zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 5.5 Sockelmäuerchen sind bis zu einer Höhe von 0,3 m über Straßenoberkante gestattet.
- 5.6 Scherenzäune und Einfriedigungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.

- 5.7 Einfriedigungen aus Drahtgeflecht sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
Heckenhinterpflanzungen aus Fichten sind unzulässig.
- 5.8 Mit Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 2 Abs.2 LBO (Gebäude) ist zur Fahrbahnkante der Erschließungsstraße bzw. Hinterkante Gehweg ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.
Die Fläche bis zur Fahrbahnkante bzw. zum Gehweg ist, soweit sie nicht befahren werden muss, jeweils zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

- 6.1 Der als öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) festgesetzte Teil der Böschung gegen die 'Alte Poststraße' ist als Böschung zu erhalten.
- 6.2 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden .
- 6.3 Bei Auffüllungen, Abtragungen und der Errichtung von Stützmauern sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

7. Grenzabstände (Hinweis)

Soweit im Planteil durch die Baugrenzen keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Abstände der Landesbauordnung (LBO).

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer unter § 2 genannten Festsetzungen zuwiderhandelt.

§4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

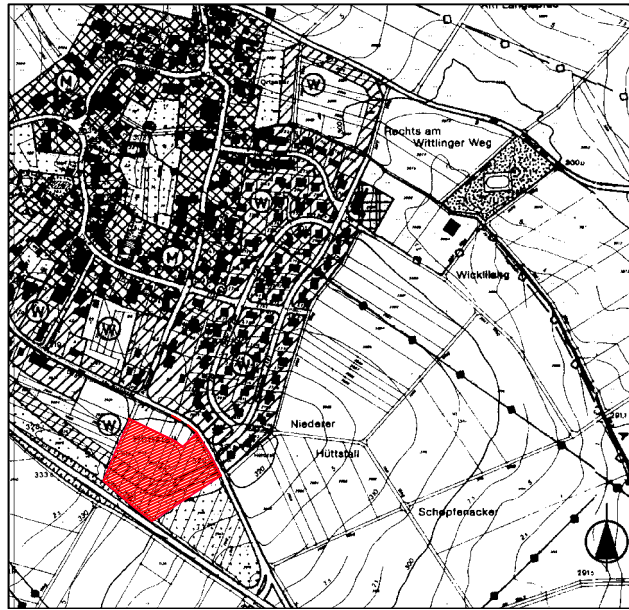
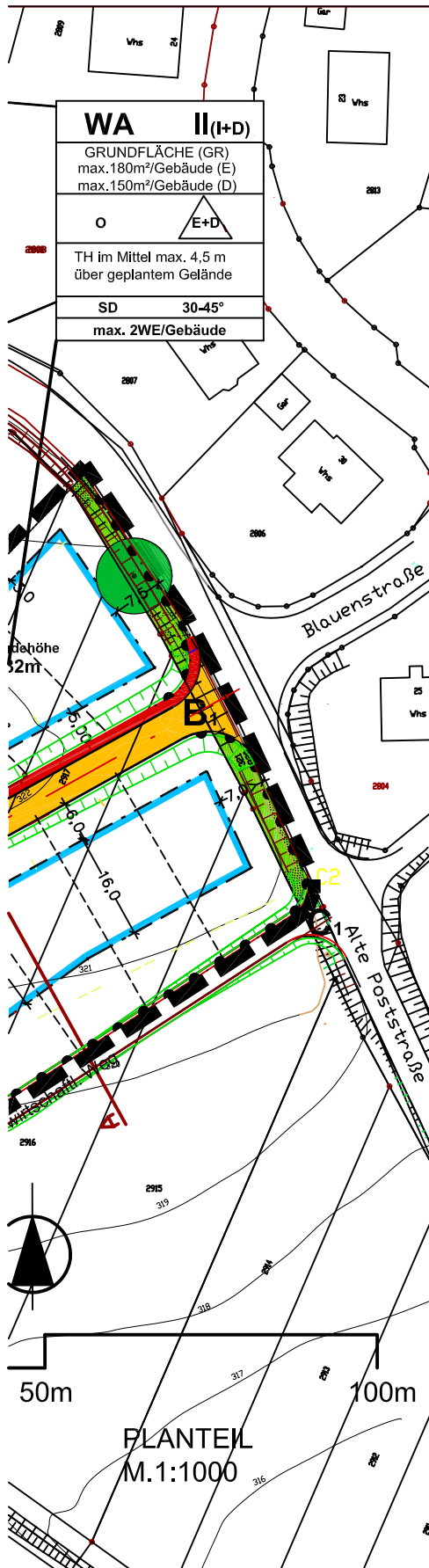
Begründung

1. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist angesichts der sparsam gehaltenen öffentlichen Erschließungsflächen städtebaulich erforderlich.
2. Die Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Dächer sind unter Berücksichtigung des in der Regel erforderlichen Dachausbaus im Hinblick auf das angestrebte ortsgerechte Gesamtbild städtebaulich erforderlich.

Mit den Festsetzungen soll der ortstypischen baulichen Formensprache Rechnung getragen werden.

3. Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen für die Böschungen und Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen sind im Sinne der Gesamtgestaltung und der gegenseitigen Rücksichtnahme städtebaulich erforderlich.
4. Mit den Gestaltungsfestsetzungen für die nicht überbauten Flächen soll eine landschaftsgerechte Eingrünung und ein möglichst schonender Umgang mit dem Boden begünstigt werden.

Schallbach, den <21.02.2018>
Bürgermeisteramt



AUSZUG FNP

VERFAHRENSDATEN

(Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13b i.V. mit §13a BauGB)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

gem. § 2 Abs 1 BauGB
Der Gemeinderat hat am 26.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bürgermeisteramt

BÜRGERBETEILIGUNG

gem. § 3 Abs 1 BauGB
Gemeinderatsbeschuß vom 26.10.2017
Ortsübtl.Bekanntmachung am 08.11.2017
Auslegung von 17.11. bis 18.12.2017
(einschl.)

Bürgermeisteramt

OFFENLEGUNG

gem. § 3 Abs.2 BauGB
Gemeinderatsbeschuß vom 21.02.2018
(und Einleitung des beschleunigten Verfahrens)
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat für die Dauer eines Monats vom 26.03 bis 26.04.2018 (einschließlich) öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgermeisteramt

SATZUNGSBESCHLUSS

gem. § 10 Abs 1 BauGB
Beschluss des Gemeinderates vom
Bürgermeisteramt

RECHTSKRAFT

gem. § 10 Abs 3 BauGB
durch Bekanntmachung vom
Bürgermeisteramt

.FERTIGUNG



GEMEINDE SCHALLBACH

BEBAUUNGSPLAN 'HÜTTSTALL II'

SCHALLBACH, DEN <21.02.2018>
BÜRGERMEISTERAMT

LÖRRACH, DEN <21.02.2018>
ENTWURF+PLANVERTIGUNG

BfB BÜRO FÜR
BAULEITPLANUNG
UND STÄDTESBAU
DIPL.-ING.
ILMANN ILIEMER
FRISSE ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
TEL. 07421-13883
TÜLLINGEN, SOZG.4
79539 LÖRRACH



WA II(I+D)	
GRUNDFLÄCHE (GR) max.180m ² /Gebäude (E) max.150m ² /Gebäude (D)	
O	E+D
TH im Mittel max. 4,5 m über geplantem Gelände	
SD	30-45°
max. 2WE/Gebäude	

A₂

A₁

A₃

A₄

A₅

A₆

B₁

B₂

B₃

B₄

B₅

B₆

Gebäudehöhe max.333m
ü.NN

Gebäudehöhe max.335m
ü.NN

Gebäudehöhe max.334m
ü.NN

Gebäudehöhe max.338m
ü.NN

Gebäudehöhe max.336m
ü.NN

Gebäudehöhe max.384m
ü.NN

Gebäudehöhe max.332m
ü.NN

Gebäudehöhe max.332m
ü.NN

Gebäudehöhe max.333m
ü.NN

Gebäudehöhe max.332m
ü.NN

Gebäudehöhe max.332m
ü.NN

Gebäudehöhe max.332m
ü.NN

K 6327

6) vom Landwirtschaftl. Weg



10m 20m 30m 50m 100m

PLANTEIL
M.1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG:

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

II(+D) ZULÄSSIGE VOLLGESCHOSSE
(HÖCHSTGRENZE)

GRUNDFLÄCHE (GR) MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUND-
FFLÄCHE PRO GEBÄUDE (§ 19 BauNVO)
(Einzelhäuser 180m², Doppelhäuser 150m²)

Gebäudehöhe
max. **332m** MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE
§ 18 BauNVO)

ü.NN MIT ABGRENZUNG

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)

NUR EINZELHÄUSER UND DOPPEL-
HÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZEN (§23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHE

ÖFFENTLICHER GEHWEG

VORHANDENER LANDWIRTSCHAFTL. WEG

A₃ STRASSENKREUZUNGEN

5. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(Straßenböschung)

6. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

PFLANZBINDUNG FÜR HOCHSTÄMME

7. Sonstige Planzeichen

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
(VORSCHLAG)

VORHANDENE BÖSCHUNGEN

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND
ABGRABUNGEN (STRASSENBÖSCHUNGEN) ALS
RECHT ZUGUNSTEN DER GEMEINDE

ZUFAHRTSVERBOT
(Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)

A LAGE GELÄNDESCHNITTE (Straßenplanung)

HÖHENLINIEN (Bestand)

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WA II(+D)	ZAHL DER ZUL. VOLLGESCHOSSE
MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE (GR) max. 180m ² /Gebäude (E) max. 150m ² /Gebäude (D)	
BAUWEISE		ZUL. HAUSFORM
MAX. TRAUFHÖHE	TH im Mittel max. 4,5 m über geplantem Gelände	
ZULÄSS. DACHFORM	SD 30-45°	SATTELDACH
MAX. ANZAHL WOHNUNGEN	max. 2WE/Gebäude	PRO GEBÄUDE

