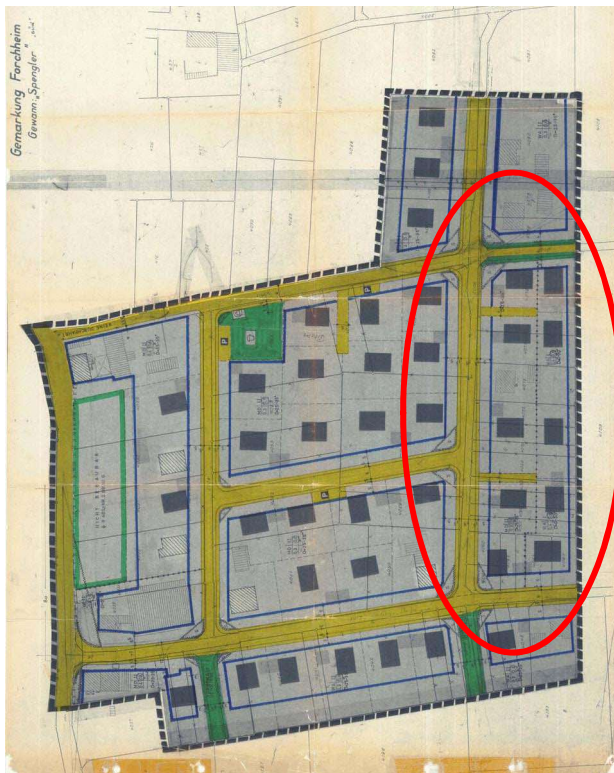


1 Grundlagen der Planung

1.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage von Forchheim östlich der Spenglerstr., südlich der Riegeler Str. und nördlich der Endinger Straße. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,75 ha. Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Nördlicher Kaiserstuhl als Wohnbaufläche dargestellt.



(rechtskräftiger B-Plan von 1973 , unmaßstäblich)

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

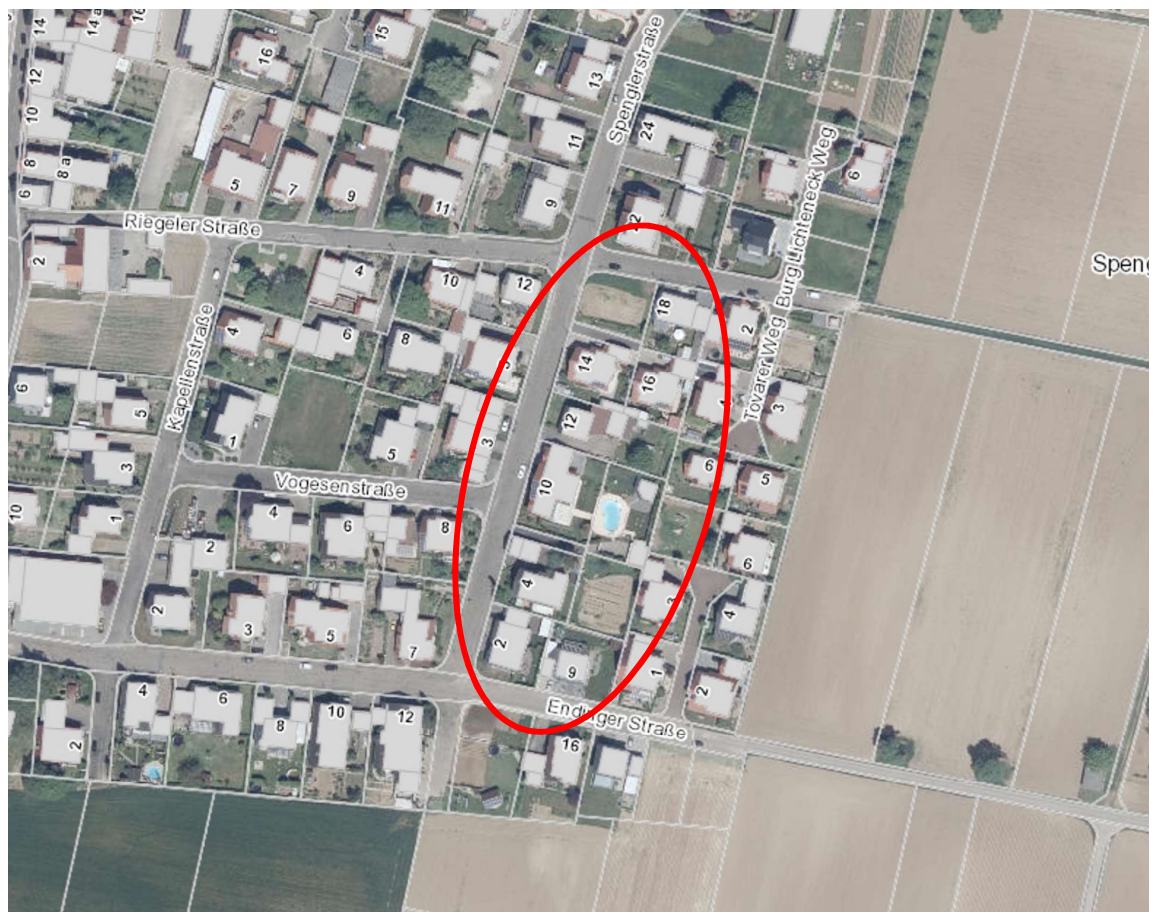
Mit der Änderung des B-Planes soll die Erschließung der rückwärtigen (östlichen) Grundstücke durch eine Verlängerung der beiden Stichstraßen verbessert werden. Zugleich soll die Bebauungsmöglichkeit verbessert werden.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan „Spengler Süd“ ist im April 1973 rechtskräftig geworden.

Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird verzichtet. Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

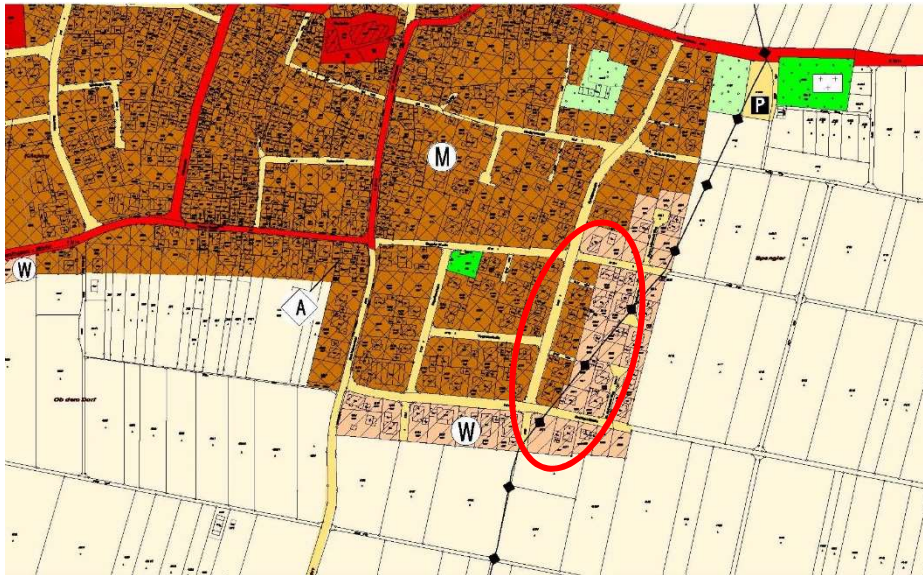
Da die Art der Nutzung (Wohnbaufläche W bzw. gemischte Baufläche M) nicht geändert wird, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.



3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 1. Änderung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Nördlicher Kaiserstuhl als gemischte Baufläche (westlicher Teil) und Wohnbaufläche (östlicher Teil) dargestellt (siehe Planausschnitt unten).

Das dies der Darstellung des B-Planes entspricht, muss der FNP nicht geändert werden.



Flächennutzungsplan, Ausschnitt , (unmaßstäblich)

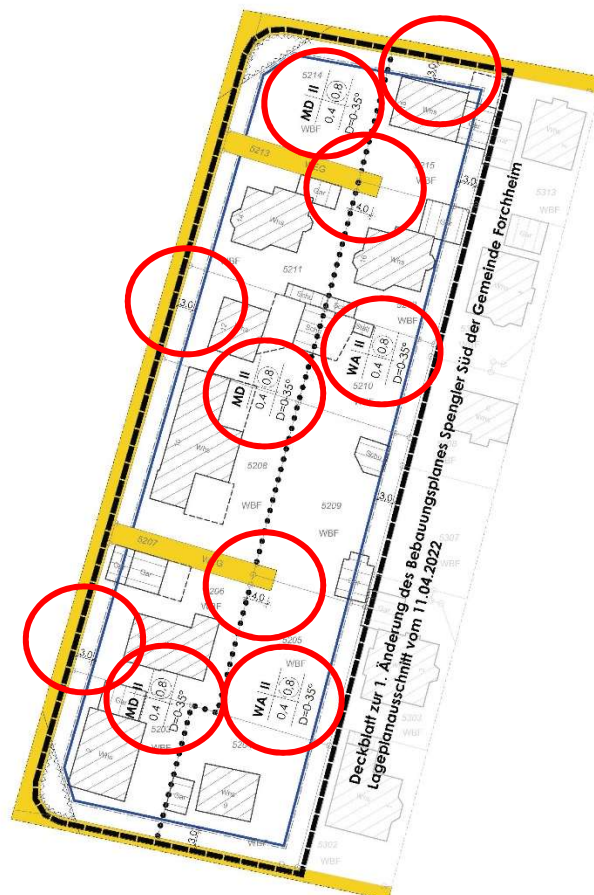
4 Ergänzungen / Änderungen / Wegfallen

Die Ergänzungen (e), Änderungen (ä) bzw. Streichungen (s) betreffen nur den Geltungsbereich der 1. Änderung. *Die Ergänzungen und Änderungen sind kursiv und in Rot dargestellt*, die wegfallenden Festsetzungen sind durchgestrichen.

4.1 Ergänzungen / Änderungen

Zeichnerischer Teil (siehe auch Darstellung in Plan)

- Nutzungsschablone
 - MD (westlicher Teilbereich), Dachneigung 0 - 35° (statt 25 - 35°)
Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ auf 0,4 (statt 0,3)
und der Geschossflächenzahl auf 0,8 (statt 0,6)
 - WA (östlicher Teilbereich), Dachneigung 0 - 35° (statt 0 - 30°)
Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf II (statt I)
daher auch Erhöhung der Geschossflächenzahl GFZ auf 0,8 (statt 0,5)
Verlängerung der die rückwärtigen (östlichen) Grundstücke erschließenden
Stickstraßen um eine bessere Zuwegung zu ermöglichen
- Abstand Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,0 m verringern



Planungsrechtliche Festsetzungen

- (s) allgemeine Aussage Gliederung Baugebiet
- A 1.1 + A 1.2 Art der Nutzung – (n) im WA und MD jeweils Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig
- A 2 Maß der baulichen Nutzung
 - A 2.2.1 (s) eingeschossige Gebäude, jetzt alle 6,50 m Traufhöhe zulässig.
- A 2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Traufhöhe
 - (ä) Bezugspunkt jetzt Straßenmitte (nicht natürliches Gelände)
 - (n) Definition Höhen / Bezugspunkte
- A 2.3 Gebäudelänge
 - entfällt
- A 3 Bauweise
 - A 3.1 (n) Zulässigkeit offene Bauweise, Einzel-, Doppel-, Hausgruppen
 - A 3.2 (s) Mindestgrenzabstände
 - A 3.3 (s) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden
- A 4 Nebengebäude
 - A 4.1 (n) Zulässigkeit von Nebengebäuden auf der gesamten Grundstücksfläche
 - A4.2 (s) Nebengebäude außer Garagen haben mit dem Wohngebäude eine bauliche Einheit zu bilden
- A 6 Flächen für Garagen und Stellplätze
 - A 6.1 (n) auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Abstand Garage 3,0 m und Carport 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- A 7 Anpflanzung von Bäumen
 - Baumpflanzung pro 200 m² Grundstücksfläche + Gehölzliste

Örtliche Bauvorschriften

- B 1. Dachgestaltung
 - B 1.1.1 (n) Dachneigung, einheitlich im Änderungsbereich 0 - 35° (statt 25 - 35° bzw. 0 - 30°)
 - B 1.1.2 (s) Differenzierung Dachneigung entsprechend Geschossigkeit
 - B 1.1.3 (s) einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen
 - B 1.1.4 (n) Definition Dachneigung von Doppelhäusern + Hausgruppen
 - B 1.1.5 (n) Begrünung von Gebäuden
 - B 1.2.1 (n) Dacheindeckung, nur kleinformatisches Material zulässig (außer Solarziegel), unbeschichtete Metalleindeckungen sind unzulässig
- B 1.3.1 (n) Zulässigkeit / Definition von Dachaufbauten



- B 2 (n) Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
u.a. Verbot von Schottergärten
- B 3 (n) Stellplatzverpflichtung (1,5 St/WE)
- B 4 (n) Rückhaltung Niederschlagswasser

Hinweise

- (n) aktualisiert

Die vorgenommenen Änderungen der zeichnerischen und textlichen Nutzungsschablone verbessern überwiegend und angemessen die bauliche Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke, was städtebaulich unter dem Aspekt effektiver Nutzung vorhandener Bauflächen sinnvoll ist.

Die Änderungen halten sich maßvoll im städtebaulichen Rahmen unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und Bestandsnutzungen.

Der neu aufgenommene Ausschluss für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist städtebaulich mit Rücksicht auf die überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Bestandsbebauung sinnvoll, um Konflikte unter Immissionsschutzaspekten zu vermeiden.

Die geänderten Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen dienen mit klaren Bezugspunkten und Definitionen der Verbesserung der Bestimmtheit der Regelung unter Berücksichtigung der Rechtsprechung, welche die „natürliche Geländehöhe“ nicht als geeignet beurteilt hat.

Die Änderungen bei den örtlichen Bauvorschriften dienen der Anpassung an aktualisierte Anforderungen an die Gestaltung (Dachneigung und Dacheindeckung), teils auch unter Umweltschutzaspekten (Freiflächengestaltung) und die Stellplatznotwendigkeit.“



5 Umweltbelange / Artenschutz

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Zusammenfassung

Die Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange zum B-Plan des Büros Peter Lill, Freiburg vom 07.05.2022 (die dem B-Plan beigelegt ist) kommt zu folgendem Ergebnis:

Die intensive Bebauung und Nutzung des Wohngebiets bieten wertgebenden Arten insgesamt keine geeigneten Lebensräume. Dies gilt auch für die bisher nicht bebauten Bereiche, die z.T. intensiv bewirtschaftet werden (Gemüseanbau).

Mit der Änderung der GRZ von 0,3 auf 0,4 wird daher nicht mit einer signifikanten Änderung des artenschutzrechtlichen Potentials gerechnet.

Die Festsetzungen zur Begrünung von flach geneigten Dachflächen könnte sich positiv auf den Lebensraum von Insekten auswirken.

Die Reduzierung der Schotter- und Steingärten auf max. 10% der Fläche wird sich ebenfalls eher positiv auf den Lebensraum von Arten auswirken, da diese Flächen oft anthropogen so überformt werden, dass diese für Arten keine geeigneten Lebensbedingungen darstellen.

Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass die im Zuge der 1. Änderung des B-Plans „Spengler Süd“ einhergehenden Änderungen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine signifikanten Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange haben. Daher sind auch im Zuge der 1. Änderung des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.



6 Erschließung

Die von der 1. Änd. des B-Planes betroffenen Grundstücke bzw. Bereiche sind bereits an das vorhandene Straßen- und Kanalnetz angeschlossen.

Die bereits im bisherigen Plan ausgewiesenen öffentlichen Erschließungswege auf den Flurstücken Flst.Nr. 5207 und Flst.Nr. 5213 werden jeweils angemessen um ca. 4,0 m verlängert. Dies dient der Verbesserung ihrer städtebaulich erwünschten Erschließungsfunktion zugunsten der rückwärtigen (östlichen) Grundstücke am jeweiligen Kopfende der Erschließungswege. Von der Verlängerung des Weges auf Flst.Nr. 5207 profitieren unmittelbar die Grundstücke Flst.Nrn. 5204 und 5209; von der Verlängerung des Weges auf Flst.Nr. 5213 profitieren unmittelbar die Grundstücke Flst.Nr. 5212 und 5215. Ohne diese Verlängerungen würde auf die rückwärtigen Grundstücke jeweils keine hinreichend autonome Zufahrtsbreite bestehen. Bei angemessener Verlängerung der Wege sind die rückwärtigen Grundstücke nicht mehr darauf angewiesen, für Zufahrten auf die Grundstücke Fremdgrundstücke in Anspruch nehmen zu müssen. Die Inanspruchnahme der privaten Grundstückflächen für die Erschließungsverbesserung ist städtebaulich sinnvoll und bei Abwägung vertretbar, da einerseits die erwünschte Bebauungsmöglichkeit der rückwärtigen Grundstücke vereinfacht wird und die betroffenen Privatgrundstücke selbst maßgeblich von der Verlängerung der Wege profitieren.“

7 Altlasten

im Plangebiet nicht bekannt. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Boden- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Emmendingen unverzüglich mitzuteilen. (Stand 31.12.2015)

Freiburg, den 15.06.2022
Ggändert 19.07.2022

Forchheim a.K., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

.....
Planer

.....
Pickhardt, Bürgermeister

