

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik strebt die Gemeinde Hartheim am Rhein an, im Ortsteil Feldkirch ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Hintergrund ist der, dass sowohl in Hartheim als auch in Feldkirch derzeit eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken insbesondere von ortsansässigen Bauwilligen besteht. Hinzu kommt, dass ein kurzfristig aktivierbares Potential an Innenentwicklungsflächen in ausreichender Form nicht zur Verfügung steht und zudem keine weiteren Baugebiete für eine Wohnbauentwicklung in Feldkirch vorhanden sind.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,93 ha befindet sich am östlichen Ortsrand und ist Teil einer Gesamtentwicklung in diesem Bereich von Feldkirch. Für die Entwicklung dieses Gebietes sprechen die günstige Erschließungssituation durch die bereits bestehende „Römerstraße“ bzw. „Wessenbergstraße“, welche in idealer Weise an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde angebunden sind, sowie die Lage zur Ortsmitte und zu unmittelbar angrenzenden Naherholungsgebieten und den Sportanlagen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Krozingen-Hartheim, ist der Bereich bereits als potentielle Entwicklungsfläche für Wohnen dargestellt. Damit entspricht die Planung den Zielen bzw. Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, soll nun der Bereich „Römerstraße II“ als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Im Einzelnen werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Ökonomische Erschließung über die bestehende „Römerstraße“ bzw. „Wessenbergstraße“
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere im Übergang zur freien Landschaft
- Berücksichtigung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen (Spritzmittelabdrift)

Insgesamt soll der Entwicklungsbereich insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Belange neu geordnet und einer für diesen Standort angemessenen Wohnbebauung zugeführt werden.

BEGRÜNDUNG

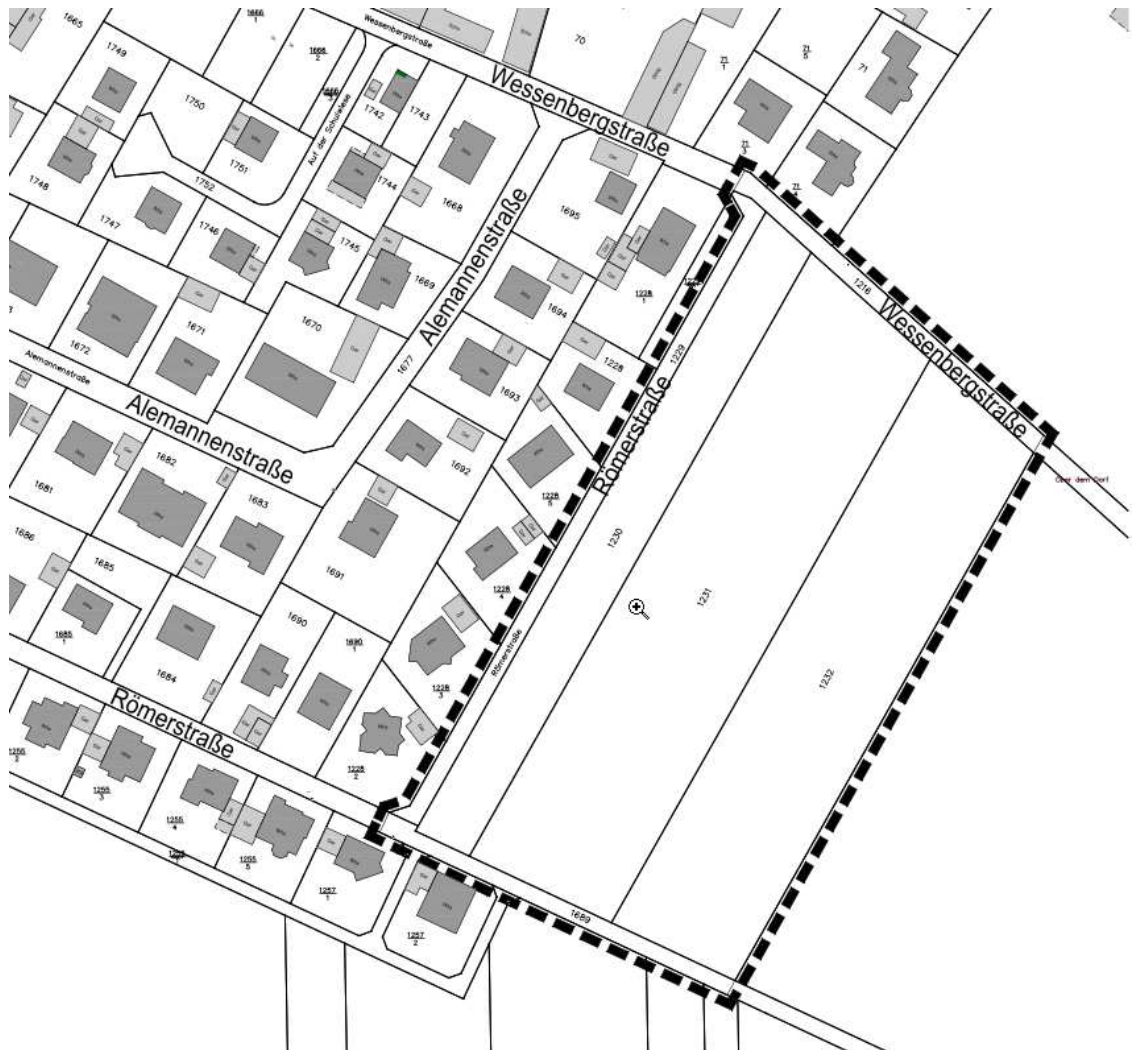
Seite 2 von 19

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, kann im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Umweltpflicht angewendet werden. D.h., dass nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Offenlage erforderlich ist. Siehe hierzu auch Ziffer 2.1 dieser Begründung.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebiets

Der vorgeschlagene Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,93 ha auf und liegt am östlichen Ortsrand von Feldkirch. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 1216 (Teil), 1229, 1230, 1231, 1232 und 1689 (Teil). Es wird begrenzt: Im Süden durch die „Römerstraße“; Im Westen durch bestehende Wohnbebauung; Im Norden durch die „Wessenbergstraße“ und im Osten durch freie Landschaft.

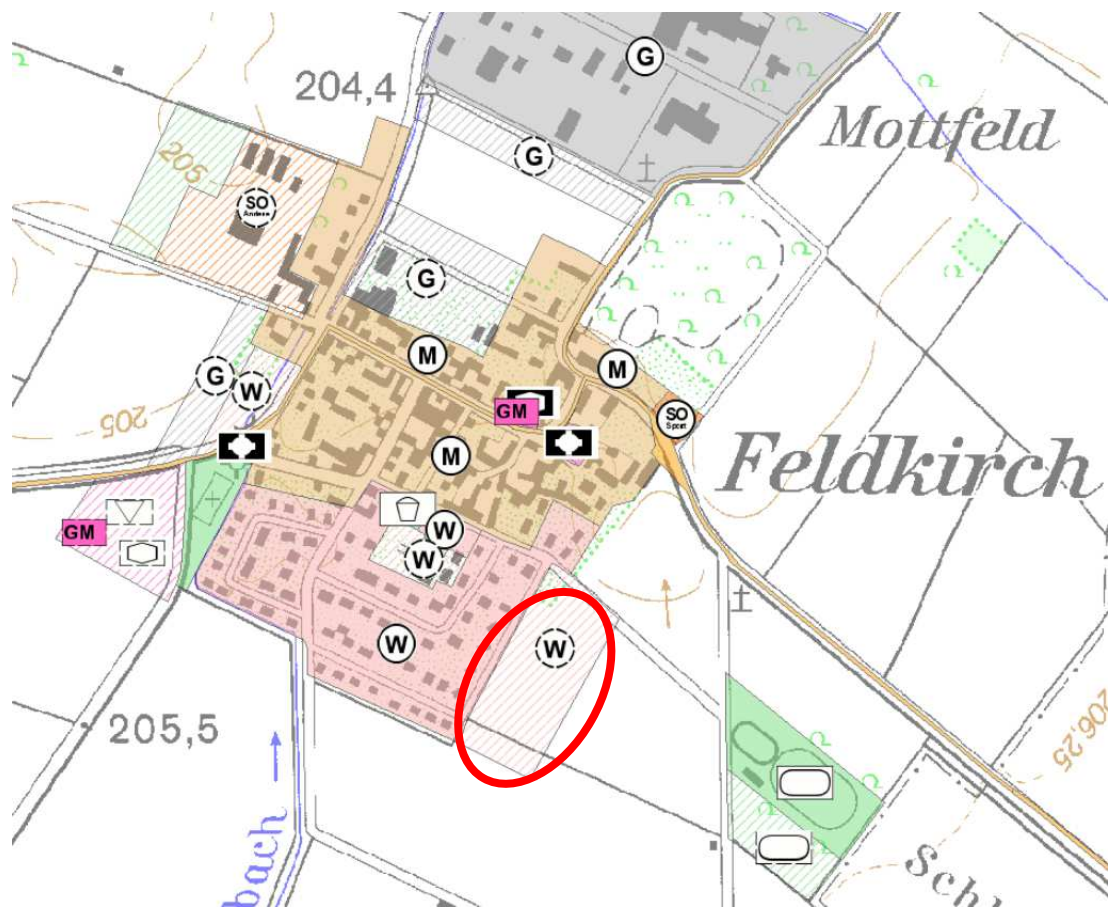
Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Einbezogen in den Geltungsbereich werden Teile der „Römerstraße“ sowie ein Teil der „Wessenbergstraße“ im Norden.



Lageplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Römerstraße II“ (ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

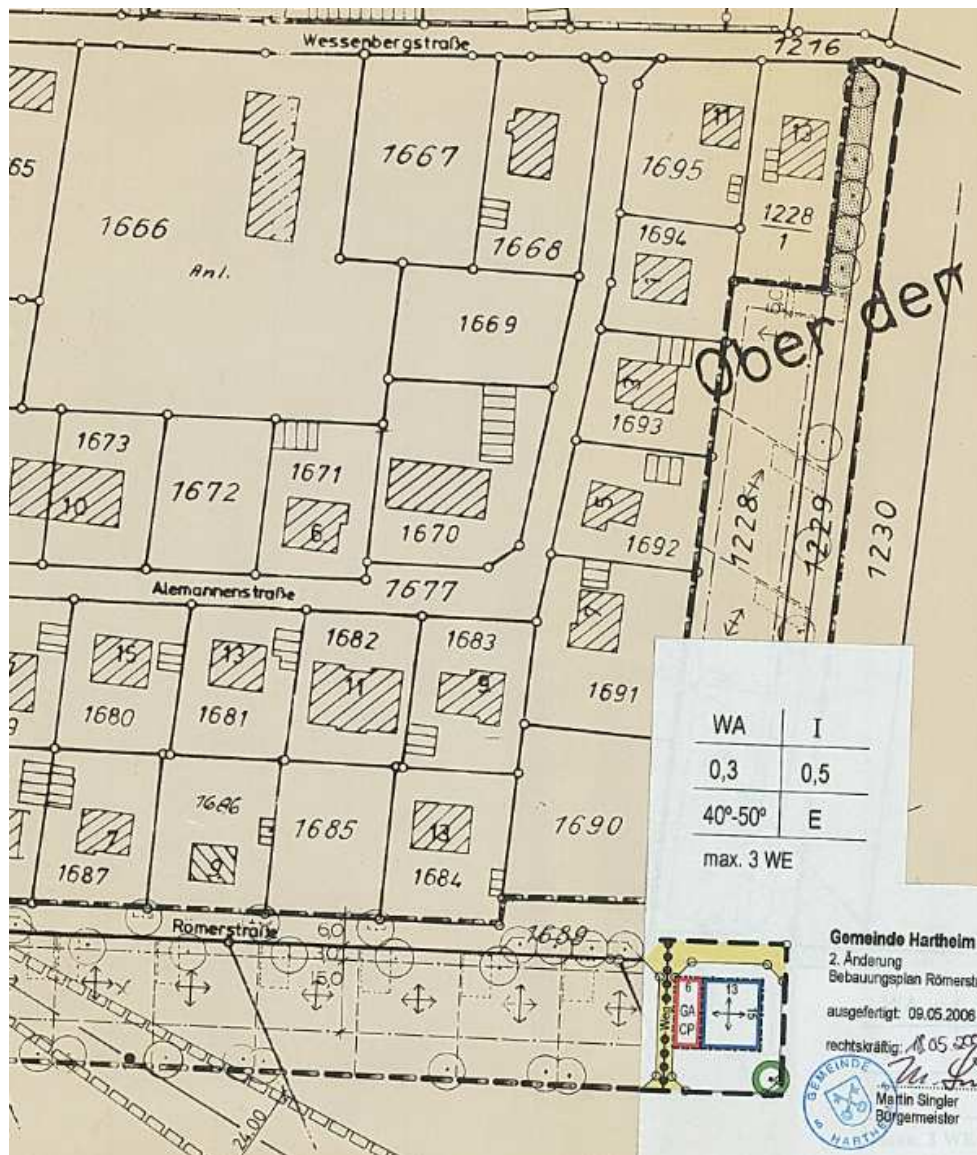
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung) der Verwaltungsgemeinschaft Bad Krozingen-Hartheim mit Bekanntmachung vom 14.06.2006, ist das Plangebiet als potentielle Entwicklungsfläche für Wohnen dargestellt. Damit entspricht die Festsetzung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. D.h., dass dieser aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) BauGB entwickelt ist.



Bestehender Flächennutzungsplan von 2006 (Ausschnitt ohne Maßstab).

1.4 Bestehender Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert im Westen den bestehenden Bebauungsplan „Römerstraße“ mit Rechtskraft vom 03.12.1987 in der Fassung der letzten Änderung im Bereich der „Römerstraße (Flst. Nr. 1229/1 Teil)“. Dies wird in der Bekanntmachung und der Satzung entsprechend berücksichtigt.



Bebauungsplan „Römerstraße“ in der Fassung der 2. Änderung (ohne Maßstab).

2 VERFAHREN

2.1 Verfahren nach § 13 b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall ergibt sich bei einer Größe des Allgemeinen Wohngebiets von ca. 13.287 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 eine zulässige Grundfläche von ca. 5.315 m². Damit wird der vorgegebene Schwellenwert noch weit unterschritten. Andere Bebauungspläne, die in

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 19

einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu, da das Plangebiet unmittelbar im Westen an den bestehenden Siedlungsbestand anschließt und diesen in sinnvoller Weise abrundet.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Das nächstgelegene, zusammenhängende FFH-Gebiet Nr. 8111341 „Markgräfler Rheinebene von Neuenburg bis Breisach“, sowie das Vogelschutzgebiet Nr. 811401 „Rheinniederung Neuenburg bis Breisach“, sind in westlicher Richtung ca. 2,5 km vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der großen Entfernung, des dazwischenliegenden Siedlungskörpers, sowie der Biotopstruktur (intensive ackerbauliche Nutzung) im Plangebiet selber, sind keine negativen Auswirkungen auf diese Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Nach Prüfung bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung in Form eines Wohngebiets entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Insofern muss dieser nicht berichtet werden.

2.2 Verfahrensablauf

19.03.2019	Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Römerstraße II“.
19.03.2019	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13 a BauGB.
___.__.____ bis	Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage gem. § 3 (2) i.V.m. § 13b BauGB.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 19

_____._____

Schreiben vom
_____._____ bis

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 13b BauGB.

_____._____

_____._____

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen
aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan und
die örtlichen Bauvorschriften „Römerstraße II“ gem. § 10 (1)
BauGB als Satzung.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird über die bereits bestehenden Straßen „Römerstraße“ und „Wessenbergstraße“, welche nach Osten verlängert werden, an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Hartheim bzw. Feldkirch angebunden.

Durch die vorgegebene Erschließungsstruktur und einer zusätzlichen Verbindungsstraße, ergibt sich eine klar ausgerichtete Bebauung mit insgesamt drei, von Norden nach Süden verlaufenden Baufeldern und unterschiedlichen Grundstücksgrößen.

Diese Baufelder werden durch einen zentralen, ca. 10 m breiten Grünanger durchbrochen, der parkartig mit Bäumen und Sträuchern gestaltet und gleichzeitig als Spiel- und Aufenthaltsbereich für die späteren Bewohner des Gebiets dienen soll.

Dieser Anger stellt eine Verbindung von der bestehenden „Römerstraße“ über die geplante Erschließungsstraße mit einem kleinen Platzbereich zur offenen Landschaft bzw. einem öffentlichen Grünzug am Gebietsrand her. Dieser Grünzug erhält eine Breite von 10 m und dient sowohl der Eingrünung des Plangebiets als auch als Schutzstreifen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Hier wird auch das anfallende Oberflächenwasser des Plangebiets in entsprechende Mulden geleitet und zur Versickerung gebracht. Neben dieser Nutzung ist zugleich eine Fußwegeverbindung zwischen der „Wessenbergstraße“ im Norden und der „Römerstraße“ im Süden mit Anschluss an den zentralen Anger vorgesehen.

Die geplanten Erschließungsstraßen und die vorhandene „Römerstraße“ werden auf eine Breite von 6,0 m ausgebaut und mit entsprechenden Aufpflasterungen verkehrsberuhigt gestaltet. Entlang dieser Straßen sind Längsparker vorgesehen. Damit wird im Sinne einer Verkehrsberuhigung ein direktes „Durchfahren“ vermieden.

Die Gebäude erhalten zwei Vollgeschosse und können sowohl mit einem steil geneigten, klassischen Satteldach als auch mit einem flachgeneigten Zeltdach bzw. Walm-dach erstellt werden. Sämtliche Gebäude können nach Süden bzw. Westen orientiert werden, was eine optimale Nutzung von regenerativen Energieformen wie Photovoltaik und Solar ermöglicht.



Städtebauliches Konzept Stand: Offenlage (ohne Maßstab)

3.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, wird für den Bebauungsplan „Römerstraße II“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Lage am Ortsrand, hauptsächlich aber zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnruhe, werden als allgemein zulässige Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Der Ausschluss von allen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von erhöhtem Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung. Tankstellen werden außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenem Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 19

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll auch im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke eine gestalterisch harmonische Baustruktur gesichert werden.

Um eine aufgelockerte aber für den Ortsteil Feldkirch dennoch angemessen verdichtete Wohnbebauung zu erhalten, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl im Plangebiet berücksichtigt damit die Forderung des BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung, sowie die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse zugelassen sind, wobei zwischen dem steil geneigten Satteldach, und den flach geneigten Zelt-, bzw. Walmdächern unterschieden wird. In diesem Zusammenhang wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, welche an diesem Standort (Ortsrand) als angemessen erachtet wird.

3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen tragen dazu bei, dass sich die Gebäude gut in die Nachbarschaft einfügen und das Ortsbild durch einen moderaten Ortsrand abrunden. Dabei werden die Höhen vorhandener Wohngebäude und vorhandener Höhenfestsetzungen aufgegriffen und als Maßstab für die neu entstehende Bebauung definiert.

Im gesamten Wohngebiet ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig, wobei bei der Traufhöhe zwischen den einzelnen Dachformen unterschieden wird. So ist eine maximale Traufhöhe von 7,0 m bei Gebäuden mit Zeltdach und Walmdach (Dachneigung von 15° bis 25°) oder eine maximale Traufhöhe von 5,0 m bei Gebäuden mit Satteldach (Dachneigung von 30° bis 45°) zulässig. Diese wird jeweils gemessen ab der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und dem Schnittpunkt Außenkante/äußere Dachhaut. In diesem Zusammenhang darf die maximale Gebäudehöhe maximal 10,5 m betragen. Diese wird ebenfalls ab der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Durch diese Regelungen wird auch unter Berücksichtigung des angrenzenden Siedlungsbestands insgesamt eine für diesen Standort angemessene Höhenentwicklung erreicht.

Um eine einheitliche Höhenentwicklung im Zusammenhang mit der bestehenden bzw. geplanten Erschließungsstraße zu erhalten, wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe, bezogen auf den Rohfußboden festgesetzt. Diese muss mindestens 0,10 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Damit Nebengebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird im gesamten Plangebiet die Gesamthöhe dieser Anlagen auf maximal 3,5 m festgesetzt.

3.5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass sie einen angemessenen Abstand zur Verkehrsfläche einhalten. Zum Schutz der Nachbarschaft sind bei den geplanten, grundstücksübergreifenden Baufenstern grundsätzlich die nach LBO zulässigen Mindestgrenzabstände einzuhalten. Dadurch werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Zudem wird sichergestellt, dass gute zusammenhängende Freibereiche zwischen

den einzelnen Baufeldern als auch zum zentralen Anger als auch zum Ortsrand offengehalten werden.

Um spätere Befreiung zu vermeiden und die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie Wände, Balkone, Erker, Tür- und Fenstervorbauten zugelassen werden, wenn Sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. Das gleiche gilt für Dachvorsprünge, welche die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten dürfen.

Um den solaren Energieeintrag zu fördern und auch um die Wohnqualität zu verbessern wird das sog. „Wintergartenprivileg“ in die Bauvorschriften aufgenommen. Dadurch wird bestimmt, dass Baugrenzen nach Südosten, Südwesten und Nordwesten mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen. Um zu verhindern, dass die dadurch privilegierten Bauteile über die komplette Gebäudeseite errichtet werden, wird festgesetzt, dass die Breite der Bauteile maximal 50% der jeweiligen Gebäudeseite betragen darf. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei diesen Bauteilen die Abstandsflächen der Landesbauordnung (LBO) zu beachten sind.

3.6 Bauweise

Die offene Bauweise mit Einzelhäusern und/oder Doppelhäusern entspricht der ortstypischen Bauweise mit entsprechenden Abstandsflächen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Mit der Festsetzung von grundstücksübergreifenden Baufenstern mit entsprechenden Abständen zur jeweiligen Erschließungsstraße, wird eine gegliederte Bebauung gesichert und zugleich eine gewisse Flexibilität bei der Ausrichtung der einzelnen Gebäude gewährleistet.

3.7 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze

Um zusammenhängende Gartenbereiche zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze nur im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Flucht der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig sind.

Um die Erschließungsstraße von Verkehr freizuhalten, wird zudem festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraße als Stauraum einhalten müssen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Stauraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird und nicht durch wartende Fahrzeuge der Verkehrsfluss behindert wird.

In diesem Zusammenhang müssen Carports einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Erschließungsstraße einhalten. Zur Klarstellung werden die einzuhaltenden Abstände ab Hinterkante Bordstein gemessen.

Um den Straßenraum großzügig zu gestalten und nicht durch hochbauliche Anlagen zu verengen, wird weiter festgesetzt, dass sowohl Garagen als auch Carports, welche parallel zur Erschließungsstraße angeordnet sind, einen Abstand von mindestens 1,0 m zu dieser einhalten müssen. Diese Regelungen werden auch aus verkehrsfunktionalen Gründen erlassen.

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 19

3.8 Nebengebäude

Nebengebäude sollen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig sein. Um jedoch Vorgartenbereiche zu schützen und eine zu große Versiegelung der Gartenbereiche zu vermeiden wird festgesetzt, dass Nebengebäude, die über 25 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sind. Aus gleichen Gründen wie bei Garagen und Carports müssen auch Nebengebäude zu öffentlichen Erschließungsstraßen grundsätzlich einen Abstand (gemessen ab Hinterkante Bordstein) von 1,0 m einhalten.

3.9 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Um im ländlichen Raum und gerade hier am sensiblen Ortsrand eine ortsuntypische Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Wohngebäude pro Einzelhaus auf maximal 2 Wohneinheiten sowie für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte auf 2 Wohneinheit beschränkt.

3.10 Verkehrsflächen

Die Höhe der geplanten Erschließungsstraße steht in engem Zusammenhang mit der Entwässerung des Plangebiets. D.h., dass diese bis zu 0,80 m höher liegt als das jetzige Gelände. Zur Nachvollziehbarkeit sind die Straßenhöhen in der Planzeichnung über NN angegeben. Da es im Rahmen der Erschließungsplanung zu geringfügigen Veränderungen kommen kann, ist eine Abweichung der Straßenhöhen um +/- 0,20 cm ist zulässig.

3.11 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

In Verlängerung der Wessenbergstraße im Norden und der „Römerstraße“ im Süden, wird jeweils ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies vor dem Hintergrund, dass auf der Straße landwirtschaftlicher Verkehr stattfindet und dadurch mögliche Gefährdungssituationen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge von den privaten Grundstücken auf diese Straße vermieden werden sollen. Weitere Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden bei den festgelegten, öffentlichen Längsparkplätzen entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass diese Parkplätze nicht als Zufahrten zu den jeweiligen privaten Grundstücken benutzt werden.

3.12 Abgrabungen und Aufschüttungen

Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, sind Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m – gemessen über der geplanten Erschließungsstraße – zulässig.

Um das vollständige „Freigraben“ von Kellergeschossen zu verhindern, sind Abgrabungen nur bis zu 2,0 m – vertikal gemessen - unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen – ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 19

Im Zusammenhang mit der Höhe der geplanten Erschließungsstraße, welche bis zu 0,80 m über der heutigen Geländeoberkante zu liegen kommt, sind Aufschüttungen auf dem jeweiligen Gesamtgrundstück – vertikal gemessen - mindestens auf Höhe des Straßenniveaus der jeweiligen Erschließungsstraße vorzunehmen. Höhensprünge zwischen den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Grünflächen sind ggf. als Böschung anzupassen. Die Böschung ist mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 2:1 auszubilden und darf eine maximale Breite - horizontal gemessen - von 2,0 m nicht überschreiten.

3.13 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie entsprechend beschichtet sind. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden (z.B. Kupfer, Zink, Blei) wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder Oberflächenwasser vermieden werden.

Um den Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, sind Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. sind im gesamten Plangebiet ausschließlich insektenschonende Lampen zulässig (z.B. LED-Leuchten in warmweiß), welche keine Gefahr für diese Tiere darstellen.

Aufgrund der im Plangebiet schlecht durchlässigen Deckschichten im Zusammenhang mit Starkregenereignissen müssen Untergeschosse wasserundurchlässig bzw. abgedichtet gegen von außen drückendes Wasser ausgeführt werden.

3.14 Baumpflanzungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets ist pro angefangener 500 m² privater Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Des Weiteren sind Baum- bzw. Strauchpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen im Bereich des zentralen Angers, am Ortsrand und im Straßenraum geplant. Diese Festsetzungen tragen in positiver Weise dem Natur- und Klimaschutz bei.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen und Mauern, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den bestehenden, dörflichen Kontext dienen. In diesem Zusammenhang soll sich die geplante Bebauung harmonisch in die umgebende Bestandsbebauung einfügen und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleisten. Darüber hinaus dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Ortsrandgestaltung.

4.1 Dächer von Hauptgebäuden

Neben dem ortsüblichen Satteldach, sollen im Plangebiet auch zeitgemäße Dachformen wie Zeltdächer und Walmdächer zulässig sein, wobei im Zusammenhang mit der zulässigen Traufhöhe für die einzelnen Dachformen unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt werden. So wird für Satteldächer bei einer maximalen Traufhöhe von 5,0

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 19

m eine Dachneigung von 30° bis 45° und für Zeltdächer bzw. Walmdächer eine Dachneigung von 15° bis 25° bei einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine einheitliche Firsthöhe von maximal 10,50 m. Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rotbraune bis braune, sowie graue, nicht-glänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig.

Um ein zu nahes Heranrücken der Dachaufbauten an den Ortsgang sowie den Dachfirst des Hauses zu verhindern, was die Harmonie der Dachfläche beeinträchtigen könnte, wird ein Mindestabstand von 1,0 m – horizontal gemessen- von der Giebelwand und 0,50 m – vertikal gemessen- zum First festgesetzt.

Als ortsuntypische Materialien sind für Dacheindeckungen Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren). Diese sind auf allen Dächern zulässig.

Damit die Dachlandschaft nicht verunstaltet wird und die einzelnen Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, sind Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel und Wiederkehren nur ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dabei dürfen deren Einzelbreiten maximal 5,0 m betragen und insgesamt zwei Drittel der jeweils dazugehörigen Wandlänge nicht überschreiten.

Um eine harmonische und ortstypische Dachgestaltung sicherzustellen, sind Dacheinschnitte und Negativgauben nicht zulässig.

Die Gemeinde Hartheim mit Ortsteilen, legt ein großes Augenmerk auf regenerative Energieformen wie Solar und Fotovoltaik, welche der Einsparung von CO² dienen. Diese sind daher auf allen Dächern bzw. Dachneigungen gestattet. Aus ortsgestalterischen Gründen darf die jeweilige Gebäudehöhe von Hauptgebäuden durch diese Anlagen jedoch nicht überschritten werden.

Doppelhäuser müssen die gleiche Firstrichtung, Dachneigung und –form aufweisen. Eine Abweichung der Dachneigung ist bis zu 3° zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus bzw. Hausgruppe als Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 40°. Mit dieser Vorschrift soll eine harmonische bzw. einheitliche Baustruktur gesichert werden.

4.2 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports

Aus gestalterischen Gründen und um ein störendes Erscheinungsbild zu verhindern, werden für Garagen, Carports und Nebenanlagen gestalterische Vorgaben zur Dacheindeckung getroffen, die sich an den Festsetzungen bezüglich der Dächer der Hauptgebäude orientieren. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude alternativ als Flachdächer ausgebildet werden können. Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden sowie Carports und Garagen mit einer Dachneigung unter 5° sind jedoch nur mit extensiver Begrünung zulässig. Dabei muss die Substrathöhe mindestens 8 cm betragen.

4.3 Einfriedigungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedigungen werden Höhenbeschränkungen

für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. So dürfen diese zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen -gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche- nicht höher als 1,0 m sein. In Ergänzung darf die Höhe von freistehenden Mauern maximal 1,0 m betragen.

Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht, Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

4.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

4.5 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gerade hier am Ortsrand durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte jeweils nur eine dieser Anlagen zulässig. Darüber hinaus müssen aus gleichen Gründen Satellitenantennen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Dachfläche aufweisen.

4.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Vorgesehen ist, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen. Hierzu wurde durch das Ing. Büro Stangwald in Mengen ein Oberflächenwasserkonzept erarbeitet. Siehe hierzu Ziffer 12 dieser Begründung.

4.7 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde Hartheim als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebau- lastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, dass Freileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

4.8 Stellplatzverpflichtung

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

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 19

Die neue Landesbauordnung vermindert in § 37 die notwendigen Stellplätze auf einen je Wohnung. Sie gibt aber gleichzeitig in § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO die Möglichkeit die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Hierzu hat die Gemeinde Hartheim am Rhein im Jahr 1996 eine Stellplatzsatzung erlassen, welche für innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB und für konkrete Bebauungsplangebiete gilt. Das vorliegende Plangebiet „Römerstraße II“ ist von dieser Satzung nicht erfasst, weshalb die Stellplatzverpflichtung als örtliche Bauvorschrift nach § 74 (2) Nr. 2 LBO in die Bauvorschriften aufgenommen wird.

Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Römerstraße II“ daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt. D.h., dass für Wohnungen bis zu einer Wohnfläche unter 40 m² 1 Stellplatz je Wohneinheit, für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 m² bis 100 m² 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und für Wohnungen mit über 100 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen sind.

Ergeben sich bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen entsprechende Bruchteile, so ist auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

5 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Durch das Büro Wermuth in Eschbach wurden die Belange des Umweltschutzes bewertet. Im Einzelnen wird auf die Bewertung verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

6 ARTENSCHUTZ

Durch das Büro Wermuth in Eschbach wurde für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurde die potentielle Eignung der Fläche als Lebensraum Vögel, Fledermäuse und Reptilien erfasst. Im Ergebnis konnten keine wertgebenden Brutvögel im Plangebiet festgestellt werden. Die Fläche wird ausschließlich als nicht essentielles Nahrungshabitat für typische Arten des Siedlungsbereichs eingestuft. Das Gebiet ist aufgrund der Struktur und Nutzung für Fledermäuse nicht geeignet. Es kann allenfalls als nicht essentielles Jagdhabitat angesehen werden. Aufgrund der Habitatausstattung wird das Vorkommen von Reptilien ausgeschlossen.

Im Einzelnen wird auf die Untersuchung verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

7 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Hartheim am Rhein misst diesem Belang eine hohe Bedeutung zu.

Im Plangebiet wurde eine für den Standort angemessene Bebauungsdichte in Form von Einzelhäusern mit nach Süden orientierten Dachflächen gewählt. Diese Orientierung erlaubt eine optimale Nutzung von regenerativen Energieformen wie Photovoltaik und Solar. Die Baukörper sind dabei so angeordnet, dass eine möglichst geringe Verschattung der benachbarten Bebauung entsteht.

Des Weiteren soll die Beleuchtung des Straßenraumes z.B. mit stromkostensparenden LED-Lampen erfolgen. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung in die Bauungsvorschriften aufgenommen.

Nicht zuletzt tragen die intensiven Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Anlage von Grünbereichen und die Begrünung von Flachdächern bei Nebengebäuden, Garagen und Carports positiv zum Klimaschutz bei.

8 HOCHWASSERSCHUTZ

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der LUBW liegt das Gebiet außerhalb des maßgebenden Überschwemmungsbereichs für ein 100 jährigen Hochwasserereignis (HQ 100). Insofern besteht im vorliegenden Fall kein Planungsverbot.

9 GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE

Durch die Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Untersucht wurden der Baugrund im Hinblick auf den Straßenbau bzw. Kanalbau und Gründung der Gebäude. Darüber hinaus wurde geprüft, ob das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden kann.

Baugrund

Der Untergrund im Plangebiet besteht bis zu der Erkundungstiefe von ca. 5,4 m unter Geländeoberkante im Wesentlichen aus einer relativ geringmächtigen, feinkörnigen Decklage und den gemischt- bis grobkörnigen Rheinkieseln. Die Böden der Decklage sind nicht tragfähig, die Böden der Rheinkiesel jedoch als gut tragfähig zu bezeichnen.

Wasserverhältnisse

Im Plangebiet ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet, dessen Grundwasserleiter die durchlässigen tiefer liegenden Rheinkiese sind.

Gemäß dem Grundwassergleichenplan für den Raum Colmar-Freiburg (Hrsg. Landesanstalt für Umweltschutz BW, 1999) strömt das Grundwasser in nordwestliche Richtung. Der Grundwasserspiegel liegt im Plangebiet bei ca. 10m unterhalb der GOK, weshalb das Grundwasser für die geplante Erschließung unbedeutend ist.

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 19

Einwirkungen auf die Wohnbebauung infolge von Grundwasser und Schichtwasser sind nicht zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall kann aber Niederschlagswasser in die wiederverfüllten Arbeitsräume der Baugrube einsickern, sich dort zeitweise aufstauen und auf die erdberührten Bauteile bereichsweise, je nach Wasserdurchlässigkeit der Untergrundmaterialien als drückendes Wasser einwirken. Um auf der sicheren Seite zu liegen, sind die erdberührenden Bauteile (Keller) dicht gegen drückendes Wasser abzudichten.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die feinkörnigen Erdstoffe der Decklage sowie die verschlufften Rheinkiese sind für eine technische Versickerung nicht geeignet.

Denkbar wäre, die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers über z.B. Sickersrigolen in die Rheinkiese mit geringem Feinkornanteil, die in einer Tiefe ab ca. 2,5 m bis 2,9 m unter GOK angetroffen wurden.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen kann das Baugebiet erschlossen werden. Für die jeweiligen Bauvorhaben wird jedoch empfohlen, weitere gezielte geotechnische Untersuchungen und Beratungen durchführen zu lassen.

Im Einzelnen wird auf den geotechnischen Bericht verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

10 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Hartheim am Rhein erfolgt direkt über die bereits bestehende „Römerstraße“ und „Wessenbergstraße“ und die neu geplante Erschließungsstraße, welche jeweils auf eine Breite von 6,0 m (Brutto) ausgebaut werden. Vorgesehen ist, diese Straßen mit Aufpflasterungen verkehrsberuhigt zu gestalten. D.h., dass die „Wessenbergstraße“ im Norden und die „Römerstraße“ im Süden als Tempo 30 Zonen und die dazwischen verlaufenden Erschließungsstraßen als Spielstraßen ausgewiesen werden sollen. Entlang der „Wessenbergstraße“ im Norden ist auf der Südseite zusätzliche ein Gehweg vorgesehen, der an dieser Stelle im Zusammenhang mit dem erhöhten Fußgängerverkehr insbesondere zum nahe gelegenen Sportgelände als sinnvoll angesehen wird.

Im Bereich des zentralen grünen Angers entstehen durch Aufpflasterungen und Baumpflanzungen kleine Platzbereiche, welche den Straßenraum gliedern und entsprechende Aufenthaltsqualitäten schaffen.

Entlang der Straßen sind alternierend öffentliche Längsparkplätze vorgesehen, welche ergänzend zu den Aufpflasterungen und Baumpflanzungen die verkehrsberuhigten Bereiche stärken.

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 19

11 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Für die bauliche Nutzung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Dies soll gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Da der Ortsteil Feldkirch vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist und kurzfristig keine aktivierbare Innenentwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, sind ohne eine Inanspruchnahme dieser Böden keine weiteren baulichen Entwicklungsoptionen mehr gegeben. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum, sowie der günstigen Erschließungssituation und Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen, sind diese in diesem Fall entbehrlich.

Zudem sieht der rechtskräftige Flächennutzungsplan für diesen Bereich bereits eine potentielle Wohnbaufläche vor. Bei dieser Ausweisung wurden im Rahmen der letzten Fortschreibung bereits agrarstrukturelle Belange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

12 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

An das Plangebiet grenzen im Norden, Osten und Süden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Die Anbausorten sind im Norden und Süden Mais und im Osten Kartoffeln bzw. Zucchini. Im Norden und Süden weisen die Grundstücke durch die jeweiligen Erschließungsstraßen einen Mindestabstand von 6,0 m zu diesen Kulturen auf. Dieser Abstand wird vom FB 580 Landwirtschaft im Hinblick auf Spritzmittelabdrift als ausreichend angesehen. Im Osten ist zukünftig zwischen den Ackerflächen und den privaten Grundstücken (Allgemeines Wohngebiet WA) eine 10 m breite, öffentliche Grünfläche vorgesehen, welche der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Baugebiet dient. Entlang dieses Grünstreifens sind auf der Westseite ein Gehweg, welcher auch als Pflegeweg genutzt werden kann und auf der Ostseite eine einreihige Heckenpflanzung mit standortheimischen Sträuchern geplant. Diese Hecke dient zum einen als Abgrenzung zu den Ackerflächen und auf Empfehlung vom FB 580 Landwirtschaft gleichzeitig als Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln.

13 NIEDERSCHLAGWASSERKONZEPT

Durch das Ingenieurbüro Raupach und Stangwald in Mengen wurde ein Oberflächenwasserkonzept erarbeitet und vorab mit dem FB 430/440 abgestimmt.

Um die Kanalisation insbesondere bei Starkregenereignissen zu entlasten, soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet grundsätzlich zurückgehalten bzw. dezentral versickert werden. Hierzu sind Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser vorzusehen.

Das anfallende Niederschlagswasser von privaten Grundstücken ist entweder auf dem Grundstück über Mulden mit Anschluss an die versickerungsfähige Schicht oder in Retentionszisternen zu sammeln. Für beide Varianten ist ein Notüberlauf von 0,3 l/sec in die Kanalisation vorzusehen. Hierbei sind die an der „Römerstraße“ gelegenen Grundstücke an die bestehende Kanalisation im Mischsystem und die übrigen Grundstücke an die geplante Regenwasserkanalisation im Trennsystem anzuschließen. Während die Mischwasserkanalisation an das örtliche Kanalsystem angeschlos-

BEGRÜNDUNG

Seite 18 von 19

sen ist, wird die geplante Regenwasserkanalisation an die öffentliche Grünfläche am östlichen Gebietsrand angebunden und dort das Niederschlagswasser über entsprechende Mulden vollständig zur Versickerung gebracht.

14 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt über die bestehenden Leitungen der Gemeinde Hartheim am Rhein.

Durch das Plangebiet verläuft von Südosten nach Nordwesten, ausgehend vom Pumpwerk Bremgarten, eine Trinkwasserleitung für die Notfallversorgung. Geplant ist, diese in die öffentlichen Flächen zu verlegen.

15 BODENORDNUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig. Hierzu wird eine Umlegung auf freiwilliger Basis durchgeführt.

16 KOSTEN

Die zusätzlichen Erschließungskosten betragen überschlägig (brutto):

- | | |
|---|-----------------|
| • Straßenbau | ca. 465.500,- € |
| • Entwässerung incl Hauskontrollschacht | ca. 310.000,- € |
| • Wasserversorgung | ca. 122.000,- € |
| • Versickerungsanlage | ca. 69.500,- € |
| • Einspeisung Löschwasser | ca. 289.000,- € |

Gesamt ca. 1.256.000,- €

17 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs: ca. 1,92 ha

davon:

- | | |
|--|-------------|
| Nettobaufläche (Allgemeines Wohngebiet WA) | ca. 1,33 ha |
| Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz/Park“ | ca. 0,07 ha |
| Öffentliche Grünfläche (Versickerung incl. Weg) | ca. 0,16 ha |
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 0,36 ha |

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Stefan Ostermeier

Der Planverfasser