



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

Bebauungsplan : „Zillmatt II“

**mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Haslach ist ein gefragter Wohnstandort sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung als auch von Zuzug. Die Gründe hierfür finden sich in der Lage selbst, der verkehrsgünstigen Anbindung und in der gut ausgebauten Infrastruktur.

Die stetige Nachfrage nach Bauplätzen bestätigt dies. Die Stadt Haslach führt deshalb eine Interessentenliste. Um den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen abschätzen zu können, wurde diese Liste herangezogen. Im August 2012 hat die Stadt Haslach alle Bauplatzinteressenten angeschrieben. Der Rücklauf hat gezeigt, dass 10 Interessenten ausschließlich im Baugebiet „Zillmatt II“ bauen möchten. Zudem haben sich 11 weitere gemeldet, die sich eine Bebauung entweder im Baugebiet „Zillmatt II“ oder alternativ im Baugebiet „Brühl II“, das zeitgleich überplant wird, vorstellen können.

Die derzeit ausgewiesenen Wohnbauflächen der Stadt Haslach sind bis auf einzelne Ausnahmen bebaut. Der vorhandene Bedarf kann hier nicht abgedeckt werden. Ziel ist es, den leicht positiven Trend der Bevölkerungsentwicklung zu stärken und Abwanderungen entgegenzuwirken. Es besteht somit die Notwendigkeit der Planaufstellung.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung von ca. 30 Bauplätzen geschaffen. Die Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Grundstücksgrößen orientieren sich unmittelbar am Bedarf. Gleichzeitig wird das Neubaugebiet so gestaltet, dass der Bestand sinnvoll arrondiert wird.

Die Planung gewährleistet, dass sich die Neubebauung dem gewachsenen städtebaulichen Charakter in diesem Bereich in den Grundzügen anpasst, jedoch gleichzeitig einen größeren Spielraum für die künftigen Bauherren einräumt.

1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist derzeit von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Bollenbach, am westlichen Ortseingang. Er umfasst die Flst. Nr. 1395, 1398 (Teil), 1399 (Teil), 1400, 1401, 1402, 1403, 1403/1, 1404, 1405 und 1410 (Teil) mit einer Gesamtfläche von ca. 2,83 ha.

Das Plangebiet wird im Norden von der bestehenden Bebauung und im Osten vom Bollenbacher Talbach begrenzt. Südlich schließen sich landwirtschaftliche Freiflächen bzw. ein vorhandener Weg an. Auf der Westseite befindet sich ein bestehender Weg, der zur Erschließung des Neubaugebiets ausgebaut wird.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten hin ab.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grunderwerbsverhandlungen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Stadt Haslach konnte alle erforderlichen Flächen aufkaufen. Die künftig als private Grünflächen ausgewiesenen Grundstücke verbleiben im Privateigentum.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Haslach bildet zusammen mit den Gemeinden Fischerbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2002 mit dem Zieljahr 2017 ist das Plangebiet großteils als künftige Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich im Südwesten ist eine Teilfläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Abgrenzung orientiert sich an der damaligen Abgrenzung der Regionalen Grünzäsur. Da diese Abgrenzung etwas verschoben wurde, wurde im Rahmen dieses Bebauungsplans die Abgrenzung angepasst. Da die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, kann dieser Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung) entwickelt angesehen werden. Er bedarf daher keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 S.1 BauGB.

1.6 Regionale Grünzäsur

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegt geringfügig innerhalb der im Planteil des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ausgewiesenen Regionalen Grünzäsur Steinach/Bollenbach.

Mit Schreiben vom 25.03.2013 hat der Regionalverband Südlicher Oberrhein mitgeteilt, dass die Grünzäsurgrenze geringfügig verschoben worden ist. Eine Konfliktstellung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zillmatt II“ liegt somit nicht vor.

2. Inhalt der Planung

2.1 Gesamtkonzeption

Die Gesamtkonzeption sieht für das Plangebiet ein durchgängiges Erschließungssystem vor. Lediglich im Nordosten ist ein kurzer Stichwohnweg zur Anbindung hinterliegender Grundstücke erforderlich. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege werden angebunden, neue Fuß-/Radverbindungen zum Bestand geschaffen.

Die Umsetzung soll allerdings in 2 Bauabschnitten erfolgen. Die Abgrenzung ist im Gestaltungsplan dargestellt.

Gemäß der Nachfrage wird der Schwerpunkt der Bauweise auf eine Einzelhausbebauung gelegt. Es können im 1. Bauabschnitt insgesamt 20 Bauplätze (18 Einzelhäuser, 1 Doppelhaus) angeboten werden. Im 2. Schritt können durch die Erweiterung nochmals 10 Bauplätze (8 Einzelhäuser, 1 Doppelhaus) geschaffen werden. So stehen im Gesamtgebiet insgesamt 26 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung und 4 Grundstücke für Doppelhaushälften für Bauwillige zur Verfügung.

Die Grundstücksgrößen für eine Einzelhausbebauung weisen ca. 521-811 m² auf. Im Gestaltungskonzept sind die Doppelhaushälften mit einer Grundstücksgröße von ca. 410 m² und 425 m² bzw. 453 m² dargestellt.

Auf ausdrücklichen Wunsch der Grundstückseigentümer werden vier Flächen nicht als Bauflächen ausgewiesen. Hier sollen auch langfristig Grünflächen erhalten bleiben. Deshalb erfolgt hier eine Ausweisung im zeichnerischen Teil als private Grünflächen.

Auf den Gestaltungsplan unter Anlage 8 dieses Bebauungsplans wird verwiesen.

2.2 Städtebauliche Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan weist in Anlehnung an den Flächennutzungsplan die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Diese Nutzungen würden dem Erscheinungsbild am Ortsrand und dem Gebietscharakter in diesem Bereich des Stadtgebiets entgegenwirken. Es soll ein hochwertiges Wohngebiet entstehen. Gartenbaubetriebe ziehen zudem zu große Freiflächen nach sich. In diesem Bereich soll jedoch eine sinnvolle Verdichtung und Ergänzung der bestehenden Bebauung erfolgen. Standorte für Tankstellen sind zentraler liegenden Flächen an übergeordneteren Straßen vorbehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Durch die Bestimmung der Grundflächenzahl von 0,4 wird die vorherrschende Dichte der angrenzenden Bebauung aufgenommen und weitergeführt.

Um die Gebädekubatur regeln zu können, wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse sichert, dass sich die neuen Gebäude in ihrer Maßstäblichkeit an die angrenzende Bebauung anpassen.

In diesem Baugebiet, das den neuen Ortsrand von Bollenbach bildet, soll kein Geschosswohnungsbau entstehen. Im Übergang zur freien Landschaft bzw. der Freizeitanlage soll eine kleinteiligere Bebauung entstehen. Daher sind Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten geplant. Bei einer möglichen Doppelhausbebauung ist die Zahl der Wohneinheiten auf 1 Einheit je Doppelhaushälfte beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird eine vergleichbare Dichte geregelt. Bei einer Einzelhausbebauung werden die Wohneinheiten horizontal, bei einem Doppelhaus vertikal voneinander getrennt. Ein Mehrfamilienhaus zieht eine größere Grundfläche und zudem eine größere Kubatur nach sich, die einer Abstufung vom Bestand zu den Freiflächen zuwiderläuft.

Vor diesem Hintergrund werden zudem im bauordnungsrechtlichen Teil Maximalabmessungen für Hauptgebäude festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudegröße für Einzelgebäude wird auf 13,00 m x 13,00 m festgesetzt. Bei Doppelhaushälften darf sie maximal 6,50 m x 13,00 m betragen. Von diesen Maßen ausgenommen sind Überschreitungen, die sich durch untergeordnete Bauteile, z.B. Wintergarten, Erker, Balkone, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, ergeben.

2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird im Plangebiet überwiegend die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgelegt. An zwei Stellen können als Ausnahme auch Doppelhäuser umgesetzt werden, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaulast übernommen wird. Dies entspricht den Darstellungen im Gestaltungsplan unter Anlage 8.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zunächst über die Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe bezogen auf Oberkante Straßenachse gesteuert.

Die maximale Wandhöhe (WH), gemessen am obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 6,00 m betragen. Die maximale Firsthöhe, d.h. die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante wird auf 10,00 m festgesetzt.

Zudem wird auf Wunsch der Stadt Haslach auch eine Sockel- und Kniestockhöhe definiert.

Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m betragen. Als unteren Bezugspunkt ist der jeweilige untere Bezugspunkt der Wand-/Firsthöhe heranzuziehen. Den oberen Bezugspunkt bildet die Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens. Mit dieser Festsetzung sollen erforderliche Geländemodellierungen, vor allem im Eingangsbereich bzw. Terrassenbereich, auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Eine eingeschossige Bungalowbebauung, die z.B. 1,50 m über dem Straßenniveau angeordnet wird, ist aus gestalterischen Gründen unerwünscht.

Deshalb wird auch ein Mindestmaß für den lichten Kniestock geregelt, um eine Bebauung mit Erd- und Dachgeschoss sichern zu können. Der lichte Kniestock, auf der Innenseite der Außenmauer gemessen von Oberkante Dachgeschossrohfußboden bis zum untersten Schnittpunkt der Außenwand mit dem Sparren, muss mindestens 0,80 m betragen.

All diese Maße ermöglichen einen sinnvollen Ausbau des Dachgeschosses, unabhängig der gewählten Dachform bzw. -neigung. Als „rechnerisch eingestellte“ Sockelhöhe ist das Maximalmaß von 0,50 berücksichtigt.

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Durch die Festsetzung von überwiegend Baufensterbändern werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Über sie wird eine flexiblere Grundstücksaufteilung sowie Positionierung der Hauptgebäude unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände auf den Grundstücken ermöglicht. Die Baufensterbänder weisen eine Tiefe von 15,00 m auf.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als auch Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Für Garagen und Carports gelten jedoch Mindestabstände zur Straßenbegrenzungslinie. Hiervon ausgenommen sind allerdings die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen.

2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen kann trauf- oder giebelständig zur Erschließungsstraße gewählt werden. Abweichungen bis zu 10° werden bei einer Einzelhausbebauung unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände und der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

2.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform sind zweihüftige Dachformen wie Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer umsetzbar. Im Innenbereich werden zudem auch einhüftige Pultdächer zugelassen.

Die Dachneigung für zweihüftige Dachformen wird auf 10 – 45° festgesetzt. Bei Pultdächern wird dieser Spielraum auf 10 – 20° beschränkt. So können die bei Pultdächern entstehenden Wandflächen firstseitig in ihrer Höhenentwicklung verträglich begrenzt werden. Zudem werden sie durch die Bebauung in der äußeren Baureihe mit zwingend zweihüftiger Dachform im Hinblick auf das Landschaftsbild „eingebettet“.

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° errichtet werden. Einigen sich beide Parteien einheitlich auf eine andere zulässige Dachform und -neigung ist dies zulässig. Dies muss jedoch per Baulast gesichert werden. Dachaufbauten, -einschnitte oder Wiederkehre sind generell zulässig. Hier werden nur die Mindestanforderungen z.B. hinsichtlich des Abstands zur Giebelwand und First oder der Länge geregelt. Somit kann ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Als Dacheindeckung sind für Hauptgebäude Tonziegel oder Betondachsteine, bevorzugt in gedeckt roten, rotbraunen, gedeckt grauen oder dunkelgrauen Farbtönen, vorgegeben, um dem ländlichen Charakter Rechnung tragen zu können. Hiervon ausgenommen werden jedoch begrünte Dachflächen, Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie Dachaufbauten und Wiederkehre.

Material und Farbe der Dacheindeckung bei Garagen und Carports sind frei wählbar.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Grünordnungsplan

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Umweltbericht mit Grünordnungsplan, aufgestellt von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros BIOPLAN aus Bühl in der Fassung vom 09.01.2014 ist ebenfalls Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 6.

2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Zusammengefasst liegen folgenden Arten umweltbezogener Informationen vor:

Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
Mensch	Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Ca. 300 m südwestlich des Plangebiets verläuft die B 33. Lärmemissionen für die zukünftigen Bewohner sind möglich. Ein Lärmgutachten wurde bisher nicht erstellt.

Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet besteht zum großen Teil aus Fettwiesen und –weiden sowie Acker, Intensivobst und einer kleiner Parkfläche. Strukturgebende Elemente sind einzelne Obstbäume, Bäume auf der Parkfläche und der Bollenbacher Talbach an dem ebenfalls vereinzelt Gehölze stocken. Zur Untersuchung artenschutzrechtlicher und faunistischer Belange wurde eine saP (BIOPLAN 2014) ausgearbeitet. Ergebnis der saP ist, dass bestimmte Vermeidungs-, Minimierungs- sowie CEF-Maßnahmen (z.B. Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel, Brutplatz für Turmfalke schaffen) umgesetzt werden müssen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Diese wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.
Boden	Der natürlich anstehende Boden im Plangebiet ist von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Bodenschutz. Im Bereich des Flurstücks 1403 wurde in der Vergangenheit Boden aufgefüllt. Dieser ist schwermetallbelastet (s. IFAG 2013) und damit von geringer Bedeutung für den Bodenschutz. Eingriffe für das Schutzgut Boden entstehen insbesondere in Bereichen, wo natürlicher Boden ansteht. Dieser wird teilweise überbaut, verdichtet und beseitigt und kann damit seine Funktion in diesen Bereichen nicht mehr erfüllen. Diese Eingriffe sind außerhalb des Geltungsbereichs zu kompensieren (Waldkalkung).
Wasser	Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser ergeben sich insbesondere durch die Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem Gebiet. Das durch zukünftige Dach-, Straßen- und Belagsflächen anfallende Regenwasser wird nicht im Gebiet versickert, sondern abgeleitet. Dies führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet.
Klima / Luft	Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dadurch verändert sich die Verdunstungsrate im Gebiet. Aufgrund der relativ lockeren Einzelhausbebauung und der verbleibenden Grünflächen im und um das Gebiet, sind diese Beeinträchtigungen voraussichtlich jedoch nicht erheblich für das Klima.
Landschaftsbild	Durch das Plangebiet dehnt sich der Siedlungsrand von Bollenbach nach Süden/Südosten aus. Eine Eingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft ist im Südwesten vorgesehen.
Kultur und sonstige Sachgüter	Bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Naturnahe Umgestaltung des Bollenbacher Talbachs sowie naturnahe Entwicklung des Gewässerrandstreifens am Bollenbacher Talbach; bestehende gewässerbegleitende Gehölze erhalten und weitere Ufergehölze pflanzen
- Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraße
- Eingrünung des Gebiets im Südwesten (Immissionsschutzhecke)

- Baum- und Strauchpflanzungen auf Privatgrundstücken
- Flachdächer extensiv begrünen (Empfehlung)
- Fassaden punktuell begrünen (Empfehlung)
- Vorhandene Bäume im Gewässerrandstreifen (standortgerechte Ufergehölze) und auf privaten Grünflächen (Obstbäume) erhalten
- Pflanzgebote für heimische Gehölze
- Pflasterbeläge (insbesondere bei Stellplätzen) wasserdurchlässig anlegen
- Stützmauern, sofern erforderlich, in Trockenbauweise herstellen

Artenschutz

- Naturnahe Umgestaltung des Bollenbacher Talbachs sowie naturnahe Entwicklung des Gewässerrandstreifens am Bollenbacher Talbach; bestehende gewässerbegleitende Gehölze erhalten und weitere Ufergehölze pflanzen
- Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel
- Faunaverträgliche und energiesparende Beleuchtung

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 5 zum Umweltbericht mit Grünordnungsplan).

Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammen (s. Bilanz in Anhang 5 zum Umweltbericht mit Grünordnungsplan), wobei der Eingriff in das Schutzgut Boden schwerwiegender ist. Beeinträchtigungen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen können durch die grünplanerischen Festsetzungen (s. oben) minimiert und zum großen Teil kompensiert werden.

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 319.700 LUBW-Wertpunkte. Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt durch eine Waldkalkung (148.072 LUBW-Wertpunkte). Der Eingriff in das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ mit 171.628 LUBW-Wertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Haslach ausgeglichen. Auf Kapitel 3.2 bzw. Anhang 7 des Umweltberichts wird verwiesen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für den Artenschutz (Turmfalke), ist die Schaffung neuer Nistmöglichkeiten in der direkten Umgebung des Plangebiets erforderlich. Diese CEF-Maßnahme ist in Kap. 3.4 des Umweltberichts ausführlich beschrieben.

2.4 Landwirtschaft

Da das überplante Gebiet im Süden und Südwesten an ackerbauliche Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen. Zur Verhinderung emissionsbedingter Konflikte durch Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist auf den betroffenen Grundstücken eine Abschirmhecke zu pflanzen. Ein entsprechendes Pflanzgebot wurde für die Grundstücke im Süden bzw. Südwesten erlassen und ist im zeichnerischen Teil entsprechend in der Lage auch festgesetzt.

Die angrenzenden Grundstücke Flst. Nr. 1394 und Flst. Nr. 1411 im Westen bzw. Nordwesten werden als Grünland bewirtschaftet. Die Anlage eines Immissionschutzstreifens bzw. einer Hecke ist in diesem Bereich nicht erforderlich. Das Grundstück Flst. Nr. 1414 liegt in ausreichendem Schutzabstand zum Neubaugebiet.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiterhin gesichert.

2.5 Verkehrsplanung

Das Plangebiet wird über die Bollenbacher Straße an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Am westlichen Ende der Bebauung erfolgt eine Zufahrt ins Plangebiet, das sich hinter der bestehenden Bebauung erstreckt. Das Gesamtgebiet wird über Ringerschließungen erschlossen. Lediglich zwei im hinteren Bereich liegende Grundstücke im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs werden über einen kurzen Stichwohnweg angebunden. Da die Erschließung über 2 Bauabschnitte erfolgt, entsteht zunächst eine Stichstraßensituation (siehe hierzu auch die Abgrenzung im Gestaltungsplan). Die beiden westlich entstehenden Stichstraßen dienen nicht zur Erschließung der Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt. Sie stellen nur die Weichen

für die Erweiterung. Die östlichste Straße hingegen hat eine Erschließungsfunktion. Deshalb wird am südlichen Ende bis zur Erweiterung/2. Bauabschnitt eine provisorische Wendeanlage, dimensioniert für ein 3-achsiges Müllsammelfahrzeug, angelegt. Dies ist in der parallel beauftragten Tiefbauplanung berücksichtigt.

Der geplante Ausbau sieht Mischverkehrsflächen ohne Trennung zwischen Geh- und Fahrflächen vor. Zur Gliederung ist zudem in Teilbereichen ein 2,00 m breiter Kombistreifen mit den Funktionen Parken/Zufahrten/Bäume vorgesehen. Die Straßenbreiten selbst betragen 4,50 m für den Stichwohnweg, 5,50 m bzw. 7,15 – 7,28 m im Bereich der Zufahrtsstraße.

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Aus Gründen des ökonomischen Flächenverbrauchs sind im Erschließungskonzept nur wenige öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Da auch die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz nicht ausreichend ist, muss mit einer erhöhten PKW-Nutzung gerechnet werden.

Zur Vernetzung mit dem Bestand nach Osten hin sind zudem 2 Fuß-/Radwegverbindungen vorgesehen. Die nordwestliche bindet das Neubaugebiet an den Bereich „Bohnacker“ bzw. die Freizeitanlage mit Spielplatz an. Die südliche schafft eine direkte Anbindung zur Bushaltestelle und zum Dorfgemeinschaftshaus. Die bestehende Wegverbindung westlich des Bollenbacher Talbachs zur Bollenbacher Straße liegt in Randbereich geringfügig innerhalb des im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Gewässerrandstreifens.

Auch die Anbindungen mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Wegenetz bleiben erhalten bzw. werden in den Anschlusspunkten neu ausgebildet.

2.6 Geologische Untersuchungen

Im Rahmen der Vorplanung wurde ein ingenieurgeologisches/hydrologisches Erschließungsgutachten – ifag 12140413 erstellt.

Dieses Gutachten in der Fassung vom 30.09.2013 vom Institut für angewandte Geologie, Dipl.-Geol. H. Seitz, Willstätt, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 7. Auf dieses wird hiermit verwiesen.

In der Zusammenfassung des Gutachtens wird aufgeführt:

„Die Erkundung des lithologischen Aufbaus und der hydrogeologischen Verhältnisse des oberflächennahen Untergrunds im Planungsgebiet zeigte, dass über weite Flächen die oberen 0,4 – 2, 0 m der oberflächennahen Deckschichten (inkl. der SE-lich gelegenen Auffüllung) durch ein kohäsionsarmes, schluffig-sandiges Bodensubstrat geprägt sind.

Im Gegensatz zur Gründung auf gut tragfähigen Kinzigsschottern ist bei Bauvorhaben im Bereich der im SE-lichen Planungsgebiet gelegenen, heterogen zusammengesetzten Auffüllung mit wechselndem Tragfähigkeitsverhalten zu rechnen. Bei einem geplanten Lastabtrag auf oder Teilen dieses Horizonts wird empfohlen, im Vorfeld ein Gründungsgutachten zur Bemessung und Optimierung der Lastabtragsflächen (Platte/Fundamente) bzw. eines eventuellen Kiespolsters erstellen zu lassen.“

2.7 Gewässersituation

Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft der Bollenbacher Talbach. Die parallel laufende Tiefbauplanung sieht einen Gewässerausbau mit einer Verbreiterung von 3 m vor. Parallel dazu wird auf Plangebietsseite ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Dieser liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Der Streifen wird als öffentliche Grünfläche/Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Auf dieser Fläche sind die im Wassergesetz enthaltenen Regelungen zu beachten. Nach derzeitiger Rechtsgrundlage sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gemäß LBO), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,

4. gärtnerische und ähnliche Nutzungen,
5. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Der Verbindungsweg westlich des Bollenbacher Talbachs zur Bollenbacher Straße, der in seinem Randbereich teilweise innerhalb des Gewässerrandstreifens verläuft, genießt Bestandsschutz.

An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft innerhalb des öffentlichen Grünstreifens auf einer Teillänge ein bestehender Graben. Dieser ist in seinem Bestand dargestellt und muss zukünftig gesichert werden. Es ist geplant, diesen zu ertüchtigen, da er künftig für die Ableitung von Niederschlagswasser dienen soll.

2.8 Hochwasserschutz

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung wurde die Thematik der Hochwassersicherheit geprüft. Die aktuelle Vermessung der Straßenränder und des anschließenden Hofbereichs beim Anwesen Bollenbacher Straße 51, Flst.Nr. 63, hat ergeben, dass es beim HQ100 nicht zu einer Überflutung im geplanten Baugebiet kommt. Ferner hatte die Stadt Haslach im Rahmen von Unterhaltungsmaßnahmen am Bollenbach im Bereich der Freizeitanlage den dortigen Aushub entlang der rechtsseitigen Böschungsoberkante aufgebracht, so dass der Bollenbach nicht mehr in Richtung Baugebiet ausufern kann. Gemäß dem Nachweis der WALD + CORBE Infrastrukturplanung GmbH, Hügelsheim, vom 28.08.2014 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans beim HQ100 hochwasserfrei.

2.9 Grundwassersituation

Hinsichtlich der Grundwassersituation ergeben sich aus dem Bodengutachten (Anlage 7) folgende Erkenntnisse:

„Schwankungen der Grundwasserstände im Untersuchungsgebiet werden merklich durch die Wasserführung der Kinzig geprägt, aber naturgemäß auch direkt durch anhaltende, ergiebige Regenereignisse beeinflusst. Bei Mittel- und Niedrigwasser

fungiert die Kinzig als regionaler Vorfluter der Talaue. Bei hoher Wasserführung verhält es sich umgekehrt, dann werden große Mengen von Wasser in das Porenwasseraquifer der Talaue gedrückt, was innerhalb von relativ kurzer Zeit zu einem merklichen Anstieg des Grundwasserspiegels führen kann. Weiterhin ist anzunehmen, dass bei anhaltenden ergiebigen Niederschlagsereignissen von der östlichen Bergflanke merkliche Wassermengen dem Porenwasseraquifer der Talaue zugeführt werden und ebenfalls zu einer merklichen Erhöhung des Grundwasserspiegels beitragen.

Bis zur Grenztiefe von 2,6 m unter Gelände wurde beim Aushub der Probelöcher am 25.04.2013 kein zusammenhängender Grundwasserspiegel angetroffen. Generell nahm allerdings die Feuchtigkeit der in der Sohle der Schürfe angeschnittenen Kinzigschotter zu.

Wassermarken, die Hinweise auf den jährlich wiederkehrenden hohen Grundwasserstand (HW) liefern könnten, wurden nicht beobachtet.

Unter Berücksichtigung der erläuterten hydraulischen Rahmenbedingungen muss davon ausgegangen werden, dass der jährlich wiederkehrenden Grundwasserstand (HW) bis zum Kontakt des Auelehms zu den hochpermeablen Kinzigschottern reicht. Bei extremen Niederschlagsereignissen und gleichzeitiger Hochwasserführung der Kinzig wird sich vermutlich ein Grundwasserspiegel (HW 10/HW 100) ausbilden, der je nach Niveau der Ansatzpunkte zumindest in Tallage bis wenige Dezimeter unter die Geländeoberkante reichen kann.“

Diese Erkenntnisse ziehen auf Bebauungsplanebene die Festsetzung hinsichtlich des Schutzes vor Grundwasser nach sich. Die Höhenlage der Gebäude wird im Bebauungsplan auf die Straßenhöhe bezogen. Im geplanten Baugebiet sind in der Regel die Gebäude mit Unterkellerungen geplant. In die maximale Wand- und Firsthöhe wurde eine Sockelhöhe von 0,50 m rechnerisch eingestellt. Zudem ist in der Tiefbauplanung im südwestlichen Teil eine Geländeanhebung geplant. Somit soll der Eingriff in das Grundwasser reduziert werden.

Genauere Höhenangaben erfolgen in den Fachplanungen für Straßenbau und Entwässerung.

Im Kellerbereich sind zum Schutz der Kellerräume wasserdichte Boden- und Wandausführungen als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) erforderlich.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind zudem auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

2.10 Geländeaufschüttungen/-abgrabungen

Die neuen Erschließungsstraßen werden über dem jetzigen Geländeniveau in Dammlage errichtet. Es wird hierdurch eine ausreichende Überdeckung der bestehenden Kanalisation, die in die neuen Erschließungsstraßen umgelegt wird, erreicht.

Um zu gewährleisten, dass auch eine relativ homogene Geländemodellierung auf den einzelnen privaten Baugrundstücken erfolgt, werden im bauordnungsrechtlichen Teil der Bebauungsvorschriften entsprechende Regelungen getroffen.

Das Gelände ist bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Eine darüber hinaus gehende Aufschüttung wird nicht zugelassen. Abweichungen von bis zu 0,2 m nach oben und unten sind jedoch zulässig. In den Bereichen, in denen es topografisch nicht möglich ist auf Straßenniveau aufzufüllen, greift die Regelung hinsichtlich Geländemodellierung unter Ziffer 3.5.4 der Bauvorschriften. Dies gilt jedoch nicht in unmittelbarem Anschluss zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Wegen. Hier ist zwingend aufzufüllen.

2.11 Technische Ver- und Entsorgung

2.11.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Zeitgleich zu diesem Bebauungsplanverfahren erfolgt die Tiefbauplanung. Deshalb liegt hinsichtlich der Entwässerung bereits eine entsprechende Konzeption der WALD + CORBE Infrastrukturplanung GmbH, Hügelsheim, vor.

Die geplante Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

2.11.1.1 Schmutzwasser

Das Bebauungsplangebiet wird von einem bestehenden Schmutzwasserkanal DN 250, der von der Bollenbacher Straße zur Bohnacker Straße verläuft, gequert. Der bestehende Schmutzwasserkanal wird - insoweit er private Grundstücke tangiert - in die geplanten Erschließungsstraßen umgelegt.

Die Schmutzwasserableitung soll grundsätzlich im Freispiegel erfolgen.

Eine Freispiegelentwässerung ist für das südliche Bebauungsplangebiet aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Lage des Anschlusspunkts an den Bestand nicht möglich. Deshalb wird dort das anfallende Schmutzwasser über ein zentrales, öffentliches Abwasserpumpwerk bis zum Anschlusspunkt innerhalb des Bebauungsplangebiets gefördert, ab dem eine Freispiegelentwässerung möglich wird.

2.11.1.2 Regenwasser – Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

Eine Regenwasserleitung führt im Bestand von der Bollenbacher Straße entlang der westlichen Bebauungsplangrenze zum Bollenbacher Talbach. Diese Trasse wird aufgegeben und ein neuer Kanal in die Straße gelegt. Der Bollenbacher Talbach wiederum mündet in die Kinzig.

Der Bollenbacher Talbach grenzt im Osten an das Bebauungsplangebiet an.

Nach § 45 b (3) Wassergesetz (WG) i. V. mit der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr (UVM) über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Die anstehende Auelehmdeckschicht in einer Stärke bis ca. 1,3 m ist aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit für eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht geeignet.

Weiterhin fordern die geltenden Regeln der Technik, dass der Sickerraum für eingeleitete Niederschlagsabflüsse eine Mächtigkeit von mind. 1 m bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand beträgt, um eine ausreichende Sickerstrecke zu gewährleisten. Dieser Sickerraum kann nicht garantiert werden, da davon auszugehen ist, dass der jährlich wiederkehrende Grundwasserstand bis zur Auflagerfläche der Auelehmschicht auf den darunter anstehenden hochpermeablen Kinzigsschottern reicht. Es wird daher aus den vorgenannten Gründen von einer planmäßigen Versickerung der anfallenden Niederschlagsabflüsse abgesehen.

Es ist stattdessen die ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer geplant. Die Einleitung der anfallenden Niederschlagsabflüsse in den Talbach, der östlich des Bebauungsplangebiets verläuft, ist aus topografischen Gründen nicht möglich.

Das Regenwasser, das innerhalb des Bebauungsplangebiets anfällt, wird über ein neues Regenwasserkanalnetz im öffentlichen Straßenraum in den Bollenbacher Talbach eingeleitet.

Die bestehende Kanalisation kann das anfallende Regenwasser bis zu einem Niederschlagsereignis, das statistisch alle 2 bis 3 Jahre auftritt, ableiten. Das Entwässerungsnetz ist aber derart konzipiert, dass höhere Abflüsse in den bestehenden Gräben am südlichen Baugebietsrand abgeschlagen werden. Der bestehende Graben wird für die Ableitung des Niederschlagswassers ertüchtigt.

2.11.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert. Sie erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Haslach.

2.11.3 Elektrizität

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz der Stadtwerke Haslach.

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets verlaufen derzeit noch 2 Stromleitungen der Stadtwerke Haslach und des E-Werks Mittelbaden zur östlich gelegenen Umspannstation. Diese werden jedoch im Rahmen der Erschließung im Bereich des Neubaugebiets verkabelt.

Bei der 20-kV-Freileitung des E-Werks sind 3 Mastfelder, von der Station Dorf bis zum Mast 76, betroffen. Für die Verkabelung dieser dinglich gesicherten Leitung werden seitens des E-Werks Mittelbaden Erschließungskosten in Höhe von ca. 55.000 € angemeldet. Die neue Kabeltrasse ist durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu sichern. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Freileitung erst nach Verlegung und Inbetriebnahme der neuen Versorgungskabel außer Betrieb gehen und abgebaut werden kann. Eine Freischaltung während den Erschließungsarbeiten ist aus versorgungstechnischen Gründen leider nicht möglich. Dies ist im Hinblick auf eingehende Baufreigaben zu berücksichtigen.

2.11.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsleitungen der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Es wird seitens der Telekom um Sicherstellung gebeten, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zudem müssen in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von einem oberirdischen Schaltgehäuse am Einmündungsbereich der Planstraße in die Bollenbacher Straße zur Verfügung gestellt werden. Wenn sich diese Aufstellungsfläche auf privaten Grundstücken befindet, muss diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos gesichert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

Die Telekom weist darauf hin, dass der Ausbau nur dann erfolgt, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

2.11.5 Gasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Bollenbacher Straße, mit Erdgas versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen. Für Leitungsverlegungen in

öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt.

Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der badenova AG & Co. KG, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.11.6 Abfallentsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets sieht nach Fertigstellung des 2. Bauabschnitts eine durchgängige Erschließung in Form von Ringerschließungen vor. Die Ausgestaltung der Straßen hinsichtlich Schleppkurven und Einmündungsradien wurden so dimensioniert, dass ein Befahren durch ein 3-achsiges Müllsammelfahrzeug gewährleistet ist.

Dies bedeutet, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraßen zur Abholung bereitgestellt werden können.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs sind 2 hinterliegende Grundstücke durch einen kurzen Stichwohnweg angebunden. Auf die Ausweisung einer Wendemöglichkeit am Ende wird verzichtet. Aufgrund der geringen Entfernung ist es den Grundstücksbesitzern/Bewohnern der beiden hinterliegenden Grundstücke zuzumuten, ihre Abfälle in den Einmündungsbereich der Ringerschließung zu bringen. Hier können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bereitstellung mehrerer Sammelgefäße im Einmündungsbereich des Stichwohnwegs in die Ringerschließung aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuelle Beschwerden (Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor/an deren Grundstücke die Abfallbehälter zur Abholung bereit gestellt und entleert werden.

Die künftigen Bewohner bzw. Eigentümer werden von der Stadt Haslach auf die Besonderheit bei der Bereitstellung der Abfallbehälter hingewiesen. Auch die Grundstückseigentümer, vor deren Grundstücke die Abfalltonnen/Gelben Säcke zur Abholung bereitgestellt werden, werden schon vor dem Erwerb des Baugrundstücks hierüber in Kenntnis gesetzt.

Im 1. Bauabschnitt endet die östlichste Erschließungsstraße als Sackgasse. Deshalb sieht die Tiefbauplanung hier das Anlegen einer provisorischen Wendeanlage vor.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.12 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf hin, dass sich die Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder beziehen und nicht darüber hinausgehen können. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Städtebauliche Daten

3.1 Flächenbilanz:

WA-Fläche	17.785 m ²
Private Grünflächen	4.187 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche mit Fuß-/Radwegen und Verkehrsr Grün/landwirtschaftliche Wegeflächen	5.043 m ²
Öffentliche Grünflächen, teilweise mit Graben	1.240 m ²
Gesamtfläche	28.255 m²

Nettobauland 17.785 m²

Bruttobauland 28.255 m²

3.2 Bauliche Nutzung

26 Eigenheime:	40 WE
2 Doppelhäuser:	5 WE
Wohneinheiten gesamt:	45 WE

Einwohner: (45 WE x 2,3) 104 EW

Nettowohndichte: 58 EW/ha

Bruttowohndichte: 37 EW/ha

4. Auswirkungen der Planung

4.1 **Folgeeinrichtungen**

Die Planung nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

4.2 **Überschlägige Erschließungskosten**

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung betragen für beide Bauabschnitte in der Summe ca.:

Straßenbau	890.000 €
Wasserversorgung	146.000 €
Kanalisation	754.000 €
Strom, Breitband, Straßenbeleuchtung	72.000 €
Geländeauffüllung	53.000 €
Vermessung	70.000 €
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	84.000 €
<u>Gesamtsumme (brutto)</u>	<u>2.069.000 €</u>

In diesen Kosten sind keine Kosten für den Grunderwerb, private Begrünungsmaßnahmen bzw. für das Entfernen von Wurzelstöcken enthalten.

4.3 **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung wird nicht erforderlich werden.

5. Umweltbericht nach § 2a BauGB

Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 5 dieses Bebauungsplans und wird hiermit der Begründung zugeordnet.

Aufgestellt: Lahr, 23.10.2014

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Ausgefertigt: Lahr/Haslach,

Planer:

Bürgermeister:

Heinz Winkler