

Fertigung: .....

Anlage:.....2.....

Blatt:.....1 - 14.....

## BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan  
"Löchleäcker - Sponeckstraße" und
  - zu den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften
- der Gemeinde Sasbach a. K., OT Jechtingen  
(Landkreis Emmendingen)**
- 

### 1 Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Wohnbauland im Ortsteil Jechtingen. Hier ist eine Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Ausweisung ist erforderlich, da zum einen im Ortsteil kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zum anderen aber eine Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.

Im Innenbereich sind zwar noch einzelne unbebaute Grundstücke vorhanden, diese können aber aufgrund der Besitzverhältnisse nicht für eine Bebauung genutzt werden, da sie nicht veräußert werden.

Mit dem Baugebiet "Löchleäcker - Sponeckstraße" wird auch im Ortsteil Jechtingen ein Angebot an Wohnbauflächen geschaffen, wie es für den Ortsteil Leiselheim mit dem Baugebiet "Lehmatten" bereits erfolgte. Dies ist insbesondere erforderlich, um jungen Familien aus Jechtingen ein Angebot vor Ort bereitstellen zu können.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung der Flächen am westlichen Ortsrand von Jechtingen geschaffen werden. Damit können die Ortsrandlage und die Vorgaben bezüglich der Entwässerung, der verkehrlichen Erschließung und der Grünstrukturen hinreichend berücksichtigt werden.

Nach Ausarbeitung des Entwurfskonzeptes mit Erschließungs- und Grünflächen und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung vom 18.04. - 29.05.2017 wurde das Verfahren auf Grundlage des neu geschaffenen § 13b BauGB - vorgesehen für Wohnbauflächen - weitergeführt.

An Stelle eines Umweltberichts wie im 2-stufigen Regelverfahren wird der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbeitrag beigefügt.

#### 1.1 Verfahren

Mit der am 04.05.2017 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt" vom 04.05.2017 wurde die Möglichkeit eröffnet, dass auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden können.

Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche von Sasbach. Damit ist auch gewährleistet, dass die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird.

Für das Baugebiet im Westen des Ortsteils Jechtingen kann § 13b BauGB angewandt werden, da

- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt (24.427 m<sup>2</sup> x 0,4 = 9.771 m<sup>2</sup>).
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß den Verfahrensvorgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

Nach erfolgter Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde vom zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB umgestellt. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden im Entwurf zur Offenlage berücksichtigt. An Stelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung ein Umweltbeitrag beigelegt.

Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung 18.04.2017 – 29.05.2017

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden insbesondere geändert:

- Umstellung auf Verfahren nach § 13b BauB
- Zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
- Geltungsbereich (östl. Rheinstraße, Flst.Nr. 1196)
- Grünflächen (private 3 m-Streifen)
- Versickerungsbecken (außerhalb des Geltungsbereichs)
- Festsetzung von Reihenhäusern
- Grundstücksaufteilungen (unverbindlich)
- Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich) gemäß Schalltechnischem Gutachten vom 20.12.2017
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß Umweltbeitrag
- Anzahl der erforderlichen Stellplätze
- Zulassung von obersten Geschossen als Attikageschoss
- öffentliche Parkplätze nur in der Rheinstraße
- Anzahl der Vollgeschosse

.....	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften
18.04.-29.05.2017	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)
04.07.2018	Umstellung auf Verfahren nach § 13b BauGB
.....	Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)

## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Sasbach am Rhein liegt an der Regionalen Entwicklungsachse Emmendingen - Teningen - Endingen am Kaiserstuhl (- Sélestat) laut Regionalplan.<sup>1</sup>

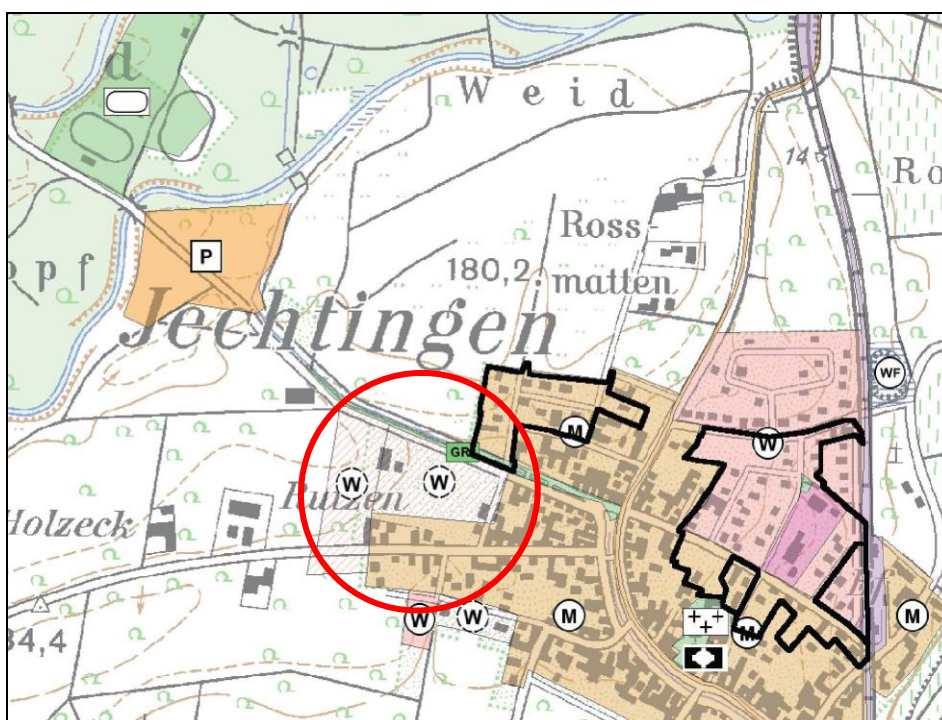
Das Plangebiet selbst liegt außerhalb regionaler Grünzüge sowie außerhalb von Überschwemmungsbereichen. Im Nordwesten grenzt ein Regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen an das Planungsgebiet.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der GVV "Nördlicher Kaiserstuhl" entwickelt. Im Flächennutzungsplan wird das Planungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Nördlicher Kaiserstuhl entwickelt angesehen werden.

<sup>1</sup> vgl. Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan Gesamtfortschreibung 2017



Planausschnitt FNP Nördlicher Kaiserstuhl (Quelle: Geoportal Raumordnung)

### 3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,12 ha. Es liegt am westlichen Ortsrand von Jechtingen und bildet hier den künftigen baulichen Abschluss des Ortsteils.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch den Jechtinger Dorfbach im Norden und die vorhandene Bebauung im Osten und Südosten.

Im Südwesten und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet.

Die genaue Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

### 4 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden die Voraussetzungen für die Bebauung der freien Flächen am westlichen Rand von Jechtingen geschaffen.

Die Gemeinde Sasbach beabsichtigt, das Baugebiet "Löchleäcker - Sponeckstraße" als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Vorgesehen ist überwiegend eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern, aber auch Hausgruppen (Reihenhäuser) werden zugelassen. Die unverbindliche Parzellierung der Grundstücke im Zeichnerischen Teil berücksichtigt die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern.

Mit Ausweisung der offenen Bauweise sind auch Hausgruppen bzw. Reihenhäuser möglich. Lediglich nördlich und südlich der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - ist gezielt der Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Außerdem werden auf Teilflächen an der Rheinstraße und der Löchleäckerstraße (Planstraße A) Hausgruppen bzw. Reihenhäuser verbindlich vorgegeben.

Die äußere Erschließung erfolgt von Norden über die Rheinstraße und von Süden über die Sponeckstraße.

Die innere Erschließung der dargestellten 58 Baugrundstücke (unverbindlich) erfolgt im Osten flächensparend über eine Ringstraße. Im Westen erschließt die neue Verbindungsstraße A zwischen Rhein- und Sponeckstraße die Baugrundstücke.

Da die Erschließungsstraßen möglichst flächensparend ausgewiesen werden, sind von den Bauherren die Garagen von der Verkehrsfläche zurückzusetzen, um zusätzlich Stellflächen auf den Privatgrundstücken zu schaffen.

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt, da auf den Grundstücken sowohl senkrecht als auch parallel der Straße angeordnete Firstrichtungen errichtet werden können. Lediglich für Doppelhäuser und Hausgruppen werden Vorgaben festgelegt, um eine einheitliche Firstrichtung angrenzender Gebäude zu sichern. Im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ist eine Orientierung der Dachfläche nach Süden zu bevorzugen.

Die konzipierten Grundstücksgrößen für Einzelhäuser von größtenteils ca. 400 - 550 m<sup>2</sup> entsprechen dem Bedarf in Jechtingen. Für die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern werden 2 Grundstücke von ca. 810 und 1.830 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Für Doppelhäuser stehen gemäß unverbindlichem Entwurfskonzept Grundstücke von ca. 250 - 340 m<sup>2</sup>, für Reihenhäuser Grundstücke von ca. 150 - 330 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Zwischen den Mehrfamilienhäusern ist eine öffentliche Grünfläche für einen kleinen Spielplatz geplant. Auf der Nordseite der Rheinstraße ist in unmittelbarer Nähe bereits ein Kinderspielplatz vorhanden.

Es wird größtenteils eine 2 ½-geschossige Bebauung mit bis zu 7,50 m Wandhöhe zugelassen. Damit werden sowohl klassische 1 ½-geschossige Gebäude mit Satteldach als auch Gebäude mit 2 Geschossen und zusätzlichem Dachgeschoss mit hohem Kniestock ermöglicht.

Für die Baugrundstücke mit Mehrfamilienhäusern wird ein zusätzliches Geschoss zugelassen. Mit der zwingenden Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und von Mindest-Wandhöhen wird sichergestellt, dass hier keine klassischen ein- bis zweigeschossigen Einzelhäuser entstehen.

Um zu vermeiden, dass neben den hohen Mehrfamilienhäusern kleine 1 ½-geschossige Bauten entstehen, werden für anschließende Bauflächen mindestens 2 Vollgeschosse und entsprechende Wandhöhen vorgegeben.

Zusätzlich wird die max. zulässige Firsthöhe begrenzt, um auch bei tiefen Baukörpern mit steiler Dachneigung, die Dachfläche nicht unverhältnismäßig hoch werden zu lassen.

Eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 wurde für die WA-Flächen festgesetzt mit dem Ziel, eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen und damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Damit sind Grundflächen der Wohngebäude von i.d.R. min. ca. 60 m<sup>2</sup> bei Reihenhäusern, 100 m<sup>2</sup> bei Doppelhäusern und 160 m<sup>2</sup> bis zu ca. 220 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern möglich, je nach Grundstücksgröße.

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Deshalb werden auch große zusammenhängende Baufelder ausgewiesen.

Die geplante Freispiegelentwässerung bedingt eine Anhebung der Erschließungsstraßen gegenüber dem bestehenden Gelände um bis zu ca. 1,80 m (Löchleäckerstraße (Planstraße A)). Die hierfür notwendigen Böschungen entlang der Straßen werden im Zuge der öffentlichen Erschließung auf den Privatgrundstücken hergestellt. Die privaten Grundstücksflächen sind auf das jeweilige Straßen- bzw. Gehwegniveau aufzufüllen um die Entwässerung im Freigefälle zu gewährleisten.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 525 steht ein landwirtschaftlicher Lagerschuppen der auch noch als solcher genutzt wird. Änderungen der Grundstücksnutzung sind hier nicht vorgesehen und auch nicht gewünscht.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1195 befindet sich der ehemalige landwirtschaftliche Trinkwasserbrunnen von Jechtingen, dieser dient derzeit als "Wasserzapfstelle" und ist an die Interessengemeinschaft Wasserverband Dorfbrunnen Jechtingen zeitlich befristet verpachtet. Die Landwirte können dort Ihre Wasserfässer füllen. Die Station befindet sich derzeit an der nördlichen Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 1195 an der Rheinstraße. Im Zuge der Erschließung wird die Station verlegt.

Die maximale Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird im WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup>, WA<sup>3</sup> und WA<sup>5</sup> nicht festgesetzt, da derzeit nicht abzusehen ist, in welchem Bereich eventuell auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Eine Verdichtung durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird aber von der Gemeinde im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Bauflächen als wünschenswert angesehen.

Eine übermäßige Verdichtung ist nicht zu befürchten, da eine erhöhte Zahl an Stellplätzen für jede Wohnung festgelegt wird.

Im WA<sup>4</sup> ist der Bau von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 10 bzw. 14 Wohnungen und bis zu 4 Vollgeschossen vorgesehen.

#### Grünordnung

Entlang dem westlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist zur freien Landschaft hin ein flächenhaftes Pflanzgebot auf 3,0 m breiten privaten Grünflächen vorgesehen. Dieses dient insbesondere der äußeren Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum und der Sicherung von Distanzstreifen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Dabei wird differenziert: Zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen wird die Nutzung von Pflanzenschutzmitteln auf dem vorgelagerten, außerhalb des Geltungsbereichs, befindlichen 10 m-Streifen von Grundstück Flst.Nr. 7036 eingeschränkt.

Die private Grünfläche östlich der Löchleäckerstraße (Planstraße A) dient der Anlage von Stützmauern und als Distanzzone zur vorhandenen Bebauung.

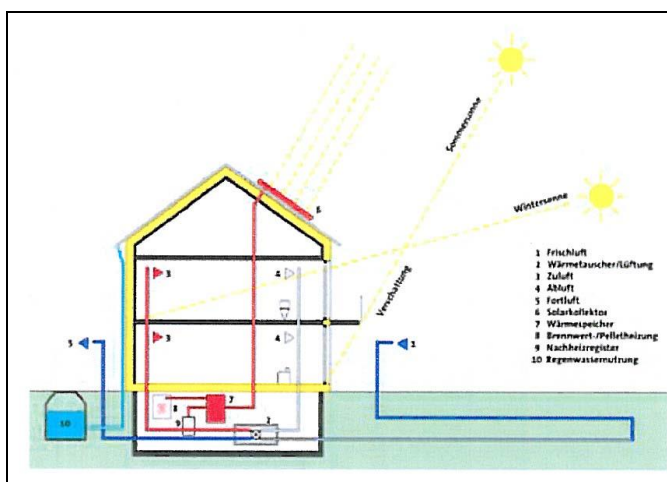
Die private Grünfläche im Osten schafft eine Distanzzone zu dem angrenzenden außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb.

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche westlich der Brunnenstraße (Planstraße B) ermöglicht die Anlage eines kleinen Spielplatzes, sichert aber auch den öffentlichen Zugang zu der in einem Schacht gelegenen Brunnenanlage, wobei die Zugänglichkeit zu dem größtenteils auf dem nördlich angrenzenden Baugrundstück befindlichen Schacht durch entsprechende Einträge im Grundbuch gesichert wird.

### Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen sehen keine zu enge Reglementierung vor. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kommt auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung eine wichtige Rolle zu. Deshalb wird empfohlen:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.  
Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (auch zur Heizungsunterstützung) sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenträume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern/Passivhäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Dächern zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.  
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen (bewirtschaftete Zisternen).
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Wärmebedarfs durch Brennwerttechnik oder Holzpelletheizung
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.



### Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmennutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

### Festsetzungen

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass sich die Gebäude in dieser Ortsrandlage in die Baustruktur bzw. den Landschaftsraum einfügen, z.B. durch

- Differenzierte Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung von Baugrenzen zur Sicherung von unbebauten eingegrünten Freiräumen
- Einschränkungen für die Überbauung mit Nebenanlagen und Garagen
- Pflanzgebote

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen - entsprechend der Zielsetzung Wohnraum für ortsansässige Bürger bereitzustellen.

#### Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der Absicht, im Baugebiet Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Nach herrschender Meinung sollen bei einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, d.h. die Nutzungen, die nicht eindeutig dem "Wohnen" dienen, ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus beanspruchen Gartenbaubetriebe und Tankstellen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.



Außerdem sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

#### **4.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit dem Maximalwert gem. BauNVO festgelegt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird differenziert festgesetzt, im WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup>, WA<sup>3</sup> und WA<sup>5</sup> mit 1,0, im WA<sup>4</sup> mit 1,2, um eine 3 ½-geschossige Bebauung für Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Im WA<sup>4</sup> wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit 3 - 4 Vollgeschossen festgelegt. Im WA<sup>2</sup> und WA<sup>5</sup> wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit 2 - 3 Vollgeschossen festgelegt.

#### **4.3 Höhe baulicher Anlagen**

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung, der Ortsrandlage und dem Bedarf an kostengünstig zu errichtenden Gebäuden mit überwiegend 2 - 3 Geschossen wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH/FH) werden in Bezug zur Erschließungsstraße festgelegt. Für das WA<sup>4</sup> wird zusätzlich zur max. Wandhöhe eine minimale Wandhöhe vorgegeben, um die gewünschten mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser zu fördern.

Ebenso wird für das WA<sup>2</sup> und WA<sup>5</sup> auch eine minimale Wandhöhe vorgesehen, um einen "Übergangsbereich" zwischen den Mehrfamilienhäusern und den möglicherweise lediglich 1 ½-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern zu sichern.

Die Dachform wird nicht vorgegeben. Die zulässige Dachneigung von 0 - 45° gestattet auch Flachdächer.

Spezielle Vorgaben werden für die zulässigen Pultdächer getroffen. Damit werden übermäßig hohe Wandflächen nahe der Grundstücksgrenzen vermieden.

Auch zurückgesetzte oberste Geschosse werden zugelassen, um zu ermöglichen, diese ohne Dachschrägen ausführen zu können.

#### **4.4 Bauweise – Zahl der Wohnungen**

Im Planungsgebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen. Dabei werden auf Teilflächen nur mehrgeschossige Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) bzw. nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zugelassen.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist nur für die geplanten Mehrfamilienhäuser im WA<sup>4</sup> vorgesehen. Damit wird der Bau weiterer Mehrfamilienhäuser im gesamten Gebiet grundsätzlich ermöglicht.

#### 4.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung der Gebäude wird i.d.R. nicht festgelegt, da auf den Grundstücken sowohl senkrecht als auch parallel der Straße angeordnete Firstrichtungen errichtet werden können. Im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ist eine Orientierung der Traufe nach Süden zu bevorzugen. Werden Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, ist die Firstrichtung aber einheitlich, d.h. senkrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze herzustellen.

#### 4.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Da die Erschließungsstraßen flächensparend ausgewiesen werden, sind von den Bauherren die Garagen und auch Carports / Stellplätze von der Straßenkante zurückzusetzen. Außerdem können damit Stellflächen vor den Garagen geschaffen werden.

#### 4.7 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Sicherung der Eingrünung werden Pflanzgebote erlassen und öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die einzelnen Maßnahmen werden im Umweltbeitrag detailliert beschrieben.

#### 4.8 Schallschutz

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung, Heine + Jud<sup>0</sup>, vom 20.12.2017:

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm<sup>1,2</sup> (Gewerbe) und die Orientierungswerte der DIN 18005<sup>3,4</sup> (Straße) herangezogen. Für die geplante Bebauung wurden die Orientierungs-/ Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Die Straßenverkehrsimmissionen an der umliegenden Bebauung werden in Anlehnung an die 16. BImSchV<sup>5</sup> mit den Immissionsgrenzwerten für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts beurteilt.

##### Schallimmissionen im Plangebiet

Durch die drei Landwirtschaftsbetriebe ergeben sich an den Immissionsorten im Plangebiet Beurteilungspegel bis 54 dB(A) tags und bis 40 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte werden unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Kühlaggregaten des Landwirtschaftsbetriebs in der Gartenstraße 3 eingehalten.

---

<sup>0</sup> Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud, i.d.F. v. 20.12.2017

<sup>1</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

<sup>2</sup> Gewerbeaufsicht Baden-Württemberg : Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 01.06.2017 (BAnz 08.06.2017 B5).

<sup>3</sup> DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002.

<sup>4</sup> DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung. Mai 1987.

<sup>5</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.

Während des Betriebs der Frostberegnung (weniger als 10 Ereignisse pro Jahr) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse eingehalten.<sup>1</sup>

Durch den Straßenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags bis 2 dB(A) und nachts bis 4 dB(A) überschritten. Werden ergänzend die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV<sup>1</sup> herangezogen, so werden diese tags und nachts eingehalten. In Abwägung mit allen Belangen wird für das Bebauungsplangebiet ein passiver Lärmschutz vorgesehen. Maßgeblich sind neben den städtebaulichen Aspekten die hohen Kosten für aktive Maßnahmen sowie die ungünstige Wirkung einer Wand aufgrund der Unterbrechung durch die Zufahrtsstraßen.

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen von geplanten Gebäuden wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109<sup>2</sup> berechnet. Nach DIN 4109 (Juli 2016) liegen die repräsentativen Immissionsorte im Bebauungsplangebiet maximal im Lärmpegelbereich III.

### **Schallimmissionen an der bestehenden Bebauung**

Werden in Anlehnung an die 16. BImSchV die Verkehrslärmauswirkungen durch den Quell- und Zielverkehr auf die bestehende Bebauung ermittelt, so ergeben sich im Planfall Pegelerhöhungen gegenüber dem Nullfall von maximal 3,0 dB(A) tags und 4,5 dB(A) nachts.

Im Planfall werden Beurteilungspegel bis 59 dB(A) tags und bis 50 dB(A) nachts erreicht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden eingehalten.

## **4.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)**

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Orts- und Landschaftsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

Die Dachneigung der Gebäude wird in einem weiten Rahmen vorgegeben, um die Entwurfskonzeption zu sichern, den Bauherrn aber möglichst große Freiheiten bei der Dachgestaltung zu lassen. Da die Dachform nicht festgelegt ist, sind auch Flachdächer, Pultdächer, Tonnendächer oder Walmdächer zulässig.

Festsetzungen zur Begrünung von flachgeneigten Dächern dienen der Unterstützung eines möglichst durchgrüneten Umfeldes

---

<sup>1</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.

<sup>2</sup> DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. 2016.

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze, gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen 1 Stellplatz, in Abhängigkeit von der Wohnfläche erhöht. Herzustellen sind für:

Wohnungen bis 45 m <sup>2</sup> :	1,0 Stellplatz je Wohneinheit
Wohnungen von 45 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup> :	1,5 Stellplätze je Wohneinheit Bruchteile von Stellplätzen werden aufgerundet.
Wohnungen über 75 m <sup>2</sup> :	2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Dies steht vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet nicht ausreichend mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden ist und im öffentlichen Straßenraum nur wenige Parkplätze zur Verfügung stehen.

Hinzu kommt, dass das Arbeitsplatzangebot in Jechtingen begrenzt ist, so dass davon auszugehen ist, dass ein Großteil der künftigen Einwohner einen auswärtigen Arbeitsplatz haben werden. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass die meisten Haushalte über mindestens 2 Pkw verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum werden auf ein Minimum begrenzt.

Insofern ist für größere Wohnungen der Nachweis von zusätzlichen Stellplätzen je Wohneinheit auf privater Fläche erforderlich.

## **5 Umweltbeitrag**

Der Umweltbeitrag wird einschließlich Aussagen zum Artenschutz als separater Fachbeitrag den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

## **6 Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Rheinstraße und die Sponeckstraße.

Die innere Erschließung des Baugebiets ist aufgeteilt in 2 Bereiche, da eine Nutzung des Grundstücks Flst.Nr. 525 mit dem vorhandenen Schuppen nicht möglich ist.

Im Westen wurden die Bauplätze längs einer neuen Verbindungsstraße zwischen Rheinstraße und Sponeckstraße angelegt. Die Löchleäckerstraße (Planstraße A) wird verschwenkt im Hinblick auf die angestrebte Verkehrsberuhigung. Ein einseitiger straßenbegleitender Gehweg wird angelegt, um die Sicherheit für die Fußgänger zu gewährleisten.

Im Osten des Planungsgebietes erfolgt die innere Erschließung über eine Ringstraße mit Anschluss an die Rheinstraße.

Die Flächen der Ringstraße werden als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" dargestellt mit dem Ziel diese als verkehrsberuhigte Wohnstraßen (Spielstraße mit max. Schrittgeschwindigkeit) auszuführen. Diese Mischverkehrsflächen erhalten keinen separaten Gehweg.

Die Sponeckstraße im Süden wird verbreitert und mit einem einseitigem Gehweg versehen. Ebenso wird die nur ca. 3,50 m breite Rheinstraße im Norden längs des Jechtinger Dorfbachs verbreitert und mit einem einseitigen Gehweg ausgeführt. Die Erweiterung der Verkehrsfläche erfolgt in südlicher Richtung, um die vorhandene Baumreihe längs des Jechtinger Dorfbachs erhalten zu können. Damit wird auch ein über 5,00 m breiter eingegrünter Geländestreifen längs des Bachlaufs als Gewässerrandstreifen gesichert.

Der Ausbau der Rheinstraße ist auch im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Verkehr und die Nutzung als Zufahrt zu den Sportanlagen erforderlich.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Dabei wird die Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße erhöht. Ein Parken im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der beengten Verkehrsverhältnisse zu vermeiden. Außerdem muss mit einem erhöhten Pkw-Bestand gerechnet werden, da das Gebiet abseits des Kernortes liegt und der ÖPNV nicht in dem erforderlichen Maße vorhanden ist. Auch um zu vermeiden, dass parkende Fahrzeuge den Straßenraum zustellen ist die Bereitstellung von Parkplätzen auf den privaten Grundstücken erforderlich.

Im Gebiet werden insgesamt ca. 20 öffentliche Stellplätze in der Rheinstraße vorgesehen.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Rheinstraße und der Sponeckstraße. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen sind in den neuen Straßen neu zu verlegen.

## 6.3 Entwässerung

Gemäß den Planungen des Ing.-Büros Unger sind vorgesehen:

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Jedes Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- u. Regenwasser) anzuschließen. Der hierfür vorgesehene Hausanschlussschacht wird bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten auf jedem Grundstück errichtet. Die privaten Grundstücke sind auf das jeweilige Straßen- bzw. Gehwegniveau aufzufüllen um eine Entwässerung im Freispiegel zu gewährleisten. Flächen unterhalb der Rückstauenebene (hier: Straßenniveau) sind über eine Hebeanlage rückstaufrei zu entwässern.

Die Straßenentwässerung der Rheinstraße erfolgt sowohl breitflächig über das Bankett Richtung Jechtinger Dorfbach als auch über Straßeneinläufe, die wiederum in den Jechtinger Dorfbach entwässern. Anfallendes Regenwasser von Löchleäckerstraße (Planstraße A) und Sponeckstraße sowie deren angrenzenden Grundstücken wird ortsnahe versickert. Hierzu wird das Regenwasser über einen Kanal einem zentralen Versickerungsbecken im Westen des Baugebietes zugeleitet. Die Planstraßen B,C und D sowie deren angrenzende Grundstücke sollen über einen Kanal in den Jechtinger Dorfbach entwässern, wobei zur Reduktion der Abflussspitzen zentrale Retentionsanlagen vorgesehen sind.

Dezentrale Versickerungsanlagen innerhalb der privaten Grundstücke sind aufgrund der gegebenen Untergrundverhältnisse nicht möglich.

**6.4 Wasserversorgung**

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Sasbach.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz vorgesehen.

**6.5 Energieversorgung**

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die EnBW.

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

Die Straßenbeleuchtungsanlage wird i.A. der Gemeinde von der EnBW eingerichtet.

**7 Flächenbilanz**

Gesamtfläche:	ca.	3,122	ha
Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	2,443	ha
Verkehrsflächen	ca.	0,501	ha
Grünflächen, davon	ca.	0,178	ha
- öffentlich (Spielplatz)	ca.	0,029	ha

**8 Kostenschätzung**

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich grundsätzlich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Sasbach.

**9 Beabsichtigte Maßnahmen**

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Freiburg, den 02.03.2017 BU-ta

09.03.2017 BU-ba

22.03.2017 BU-ta

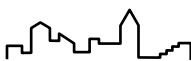
04.07.2018

26.09.2018 BU-ba

12.11.2018 BU-ta  137Beg08.doc

Sasbach a.K., den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

.....  
Jürgen Scheiding, Bürgermeister