Stand: **07.05.2021** **Anlage Nr. 2**

Fassung: **Satzung**

Gemeinde Seebach
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Am Schroffen“

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Nicht zulässig sind
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

A2.1.1 Siehe Planeintrag.

A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

A2.2.1 Siehe Planeintrag

A2.3 Anzahl der Vollgeschosse

A2.3.1 Siehe Planeintrag.

A2.4 Höhe baulicher Anlagen

A2.4.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Traufhöhe (TH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.4.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden Verkehrsfläche.

A2.4.3 Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A3 Bauweise

A3.1 Siehe Planeintrag.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Siehe Planeintrag.

A5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

A5.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit Garagen ist hierbei ein Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

A5.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind im Bereich der Grünfläche mit der Bestimmung „Ortsrandgrün“ nicht zulässig.

A6 Verkehrsflächen

A6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

A6.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich.

A7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau zulässig.
Als versickerungsfähige Verkehrsfläche wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten

und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A9.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- Hochstämmige Obstbäume
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)
- Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- Prunus padus „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Zulässig sind: Satteldach mit 30 Grad bis 48 Grad.

B1.1.2 Die Firstrichtungen sind durch Planeintrag vorgegeben.

B1.1.2 Als Dacheindeckung ist nur engobiertes oder eingefärbtes Ziegelmaterial zulässig. Farbton: Dunkelbraun bis Ziegelrot und anthrazit.

B1.1.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

B1.1.4 Dachaufbauten sind nur als Spitz- oder Schleppgauben bei einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig.

Rundgauben sind nicht zulässig.

Dachgauben (als Einzelgauben) sind mit einer maximalen Länge von 2/3 der Dachlänge und einem Mindestabstand von 1,00 m zur Giebelwand zulässig. Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaus mit dem Hauptdach muss mindestens 0,80 m unterhalb des Firstes liegen.

Dachaufbauten, die in Form von zwei Schleppgauben, die mit einer dem Hauptdach angeglichenen Dachneigung auf beiden Dachtraufen spiegelbildlich angebracht und am Dachfirst miteinander verbunden werden, sind mit einer Länge von maximal 2/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche ebenfalls zulässig (zweites Satteldach).

B1.2 Garagen und Nebengebäude

B1.2.1 Freistehende Garagen, ohne Verbindung mit dem Hauptgebäude:
Satteldach $\leq$ 45 °

Das gleiche gilt für sonstige Nebengebäude und Trafostationen.

B1.2.2 Bei Garagen mit Verbindung zum Hauptgebäude kann das Dach als Terrasse ausgebildet werden.

Garagen mit baulicher Verbindung zueinander sind einheitlich in Dachform, Dachneigung und bezüglich der Materialien der Außenwand zu gestalten.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B2.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

B2.1.2 Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.

B2.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

B2.2.1 Bei Höhenunterschieden von mehr als 1,00 m zwischen Verkehrsanlagen und privater Grundstücksfläche sind Stützmauern herzustellen.

B2.3 Einfriedungen

B2.3.1 Bei Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Sockel bis 30 cm über der Straßenoberkannte, sowie Heckenhinterpflanzungen bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

B2.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

B2.3.3 An Straßen ohne Gehweg und Schrammbord ist ein Abstand von 0,50 m zwischen Straße und Einfriedung einzuhalten und einzusäen oder zu bepflanzen.

B3 Außenantennen

B3.1 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sie soll unauffällig gestaltet und dem Hintergrund angepasst werden.

B4 Anzahl der Stellplätze

B4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

B5.1 Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von 15 l/m² Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,5 l/s herzustellen.

Teil C Hinweise

C1 Altlasten

C1.1 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2 Denkmalschutz

C2.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C3 Baugrunduntersuchung

C3.1 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

C4 Bauen im Grundwasser

C4.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bau-en im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Fundamentunterkante ist so zu wählen, dass diese über den mittleren
bekannten Grundwasserständen liegt.

C4.2 Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

C4.3 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoff-belastung des Grundwassers zu besorgen ist.
Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

C5 Oberflächenabflüsse aus dem Außengebiet

Aufgrund der vorhandenen Topografie (Hanglage) lassen sich Oberflächenabflüsse aus dem Außengebiet nicht ausschließen. Bei Bauvorhaben sind ggf. Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

C6 Reduzierung der Lichtemissionen

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen, ist nächtliche Beleuchtungen vor allem in Richtung von Außenbereichen zu vermeiden (vgl. § 21 BNatSchG). Falls nötig, sollte zur Reduzierung der Lichtemissionen eine insekten-/fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Es sollten „Fledermausleuchten" mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein, um Streulicht zu vermeiden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung", BFN - Skripten 543).

Seebach, ...

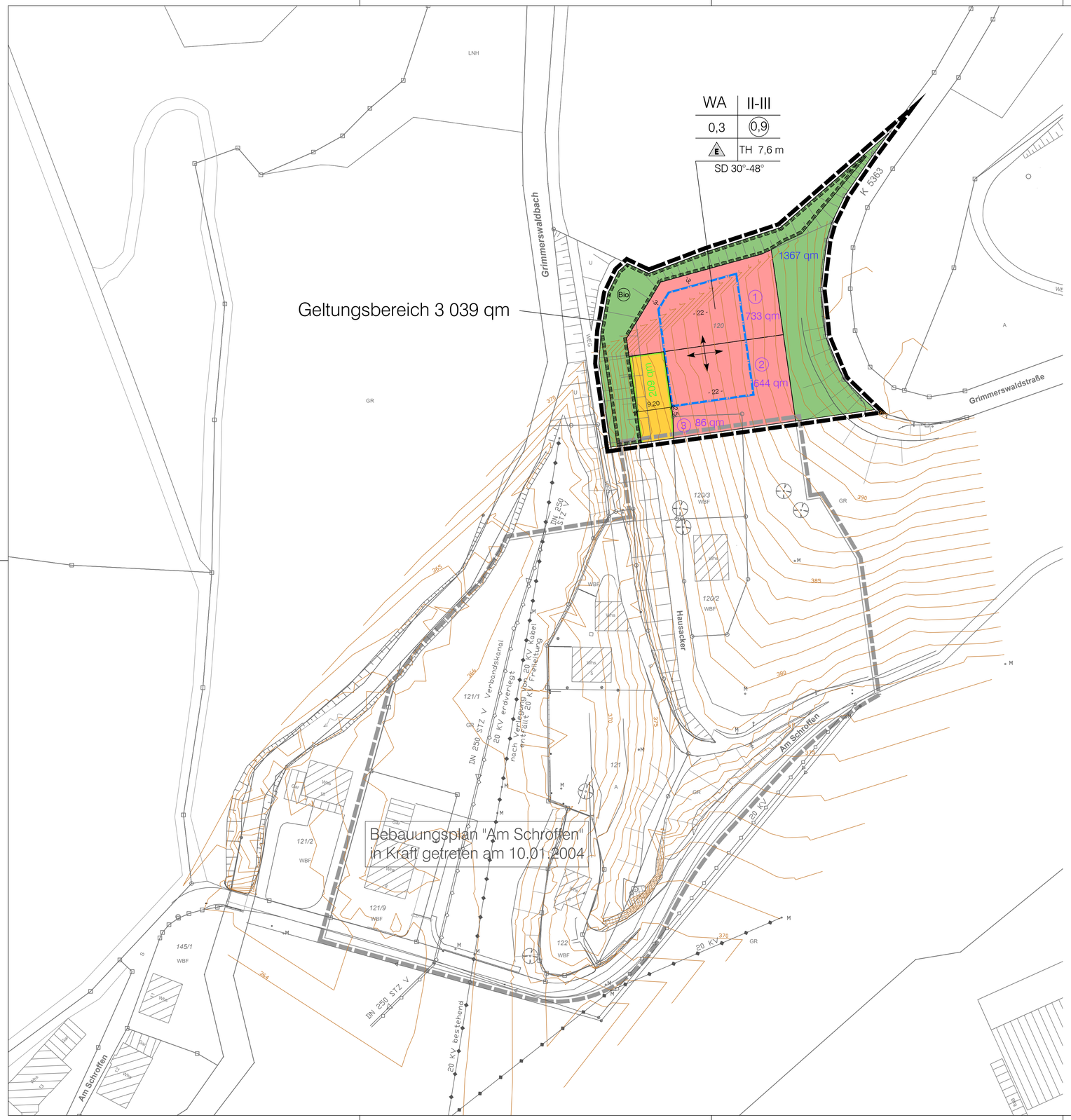
.....

Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

Lauf, 07.05.2021 Ro/Kr-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser



Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet - WA

Regelungen zur Ausnutzung

- 0,3 — Grundflächenzahl - GRZ
- 0,9 — Geschoßflächenzahl - GFZ
- TH 7,6 m — Maximale Traufhöhe
- Baugrenze
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- E — Offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser
- SD 30°-48° — Satteldach Dachneigung
- Firstrichtung wahlweise

Straßen und Wege

- Öffentliche Verkehrsfläche: Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

- Private Grünfläche: Ortsrandgrün
- Bio — Nachrichtliche Übernahme: Biotop, Feldhecke zwischen Bohnertshöfen und Vorderseebach

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Schroffen", rechtsverbindlich seit dem 10.01.2004
- nicht verbindliche Einteilung der Baugrundstücke
- 1 / 733 qm — nicht verbindliche Nummerierung und Größe der Baugrundstücke

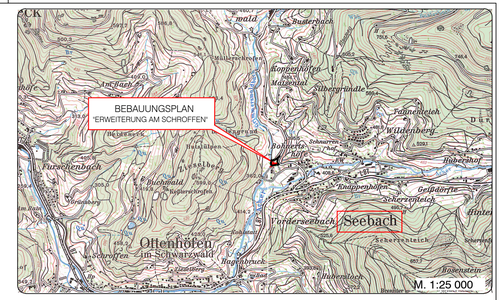
Plangrundlage:

- Wns — vorhandenes Hauptgebäude
- vorhandenes Nebengebäude
- bestehende Böschung
- 394 / 380 — Höhenlinie/Höhenanschrieb
- 2600 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 180,42 — Geländehöhe

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	II-III
0,3	0,9
E	TH 7,6 m
SD 30°-48°	

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
Dachgestaltung	



STAND: 07.05.2021
FASSUNG: SATZUNG

ANLAGE NR. 1

GEMEINDE SEEBACH

ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"ERWEITERUNG AM SCHROFFEN"

ZEICHNERISCHER TEIL

N

M 1:500

0 5 10 20 30

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Seebach vom 20.05.2021 übereinstimmen

Seebach, den .....

.....
Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss	16.12.2019
Entwurfsbilligung:	21.01.2021
Offenlage:	08.02.2021 - 12.03.2021
Satzungsbeschluss:	20.05.2012
In Kraft getreten am:	

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Seebach, den .....

.....
Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage mit Stand 2019 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO

PROJEKT	2017 125
BEARB.	Kernler
GEZ.	Schr, Neu
DATUM	07.05.2021
2017125/baulpl/satz/bp	

PLANVERFASSER
77886 Lauf ☎ 07841/703-0
ZINK INGENIEURE

95.0/59.4

Stand: 07.05.2021 **Anlage Nr. 3**

Fassung: Satzung

Gemeinde Seebach
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Am Schroffen“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2017-125

Inhalt:

TEIL 1 EINLEITUNG ... 3

1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN ... 3
   1.1 Anlass der Änderung ... 3
   1.2 Art des Bebauungsplanes ... 3
   1.3 Verfahrensart ... 3
   1.4 Aufstellungsverfahren ... 4
2. ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANUNG ... 5
   2.1 Ziele und Zwecke ... 5
   2.2 Erforderlichkeit der Planung ... 5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS ... 5
   3.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
   3.2 Artenschutz ... 5
   3.3 Beschreibung des Gebietes und seiner Umgebung ... 6
4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE (ÜBERGEORDNETE) PLANUNGEN ... 8
   4.1 Raumordnung und Landesplanung ... 8
   4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 8
   4.3 Verhältnis zu anderen Planungen ... 9

TEIL 2 PLANUNGSBERICHT ... 10

5. BEBAUUNG ... 10
   5.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
   5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
   5.3 Bauweise ... 11
   5.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 11
   5.5 Verkehr ... 11
   5.6 Technische Infrastruktur ... 11
   5.7 Grünkonzept ... 12
   5.8 Immissionsschutz ... 13
   5.9 Örtliche Bauvorschriften ... 13
6. AUSWIRKUNGEN ... 15
7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG ... 15
   7.1 Entschädigungen ... 15
   7.2 Erschließung ... 15
   7.3 Ver- und Entsorgung ... 15
   7.4 Planungsrecht ... 15

Teil 1 Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Änderung

Im Jahr 2004 wurde der Bebauungsplan „Am Schroffen“ als Satzung beschlossen und im Anschluss die Wohnbebauung entwickelt. Nördlich der bestehenden Wohnbebauung soll nun eine Erweiterung des Wohngebietes durchgeführt werden. Auf diese Weise soll neuer, zusätzlicher Wohnraum in Form von zwei neuen Bauplätzen entstehen.

1.2 Art des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient. Zusätzlich können – befristet bis zum 31.12.2021 – unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGBvorliegen:

	Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
1.	Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an? Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Am Schroffen“ an.	Ja	Ja
2.	**Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?** Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.	Ja	Ja
3.	**Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m²?** Nettobauland 1.463 m² x Grundflächenzahl 0,3 = Grundfläche 439 m²	Ja	Ja

	Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 10.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.		
4.	**Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?** Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja
5.	**Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?** Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja
6.	**Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?** Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.	nein	Ja

Ergebnis:
Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 16.12.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schroffen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 21.01.2021 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.01.2021 wurde vom 08.02.2021 bis zum 12.03.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 29.01.2021 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29.01.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.01.2021 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 20.05.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.05.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

2.1 Ziele und Zwecke

- Generierung zweier neuer Bauplätze im Anschluss an die nördliche Grenze des Bebauungsplanes „Am Schroffen“.
- Erweiterung der bebaubaren Flächen als kleinräumige Entwicklung in den Außenbereich hinein.

Zu diesem Zweck wird die Bebauung „Am Schroffen“ erweitert, um die nördlich angrenzende Potenzialfläche ausschöpfen zu können. Die Festsetzungen sollen sich hierbei an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Schroffen“ in der Fassung der 1. Änderung orientieren.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Seebach hatte insbesondere aufgrund ihrer Lage in den vergangenen Jahren mit einem Rückgang der Bevölkerung zu kämpfen, trotz eines leichten Geburtenüberschusses. Dieser Rückgang hängt auch stark mit dem geringen Angebot an Baugrundstücken zusammen. Die Erweiterung des Wohngebietes „Am Schroffen“ ist daher zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erforderlich.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet zwischen dem nördlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Schroffen, der Böschung im Westen und Norden sowie der Kreisstraße im Osten.

3.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Durch das Büro für Landschaftsökologie Klink, Freiburg, wurde das Plangebiet mit folgendem Ergebnis untersucht:
Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bewirtschaftete Fläche mit Anbau von Topinambur. In den vereinzelt stehenden Bäumen befinden sich keine Höhlen. Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings sind nicht zu erwarten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Verbotstatbestände bei der Umsetzung des Bebauungsplanes. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

3.3 Beschreibung des Gebietes und seiner Umgebung

3.3.1 Lage im Gemeindegebiet

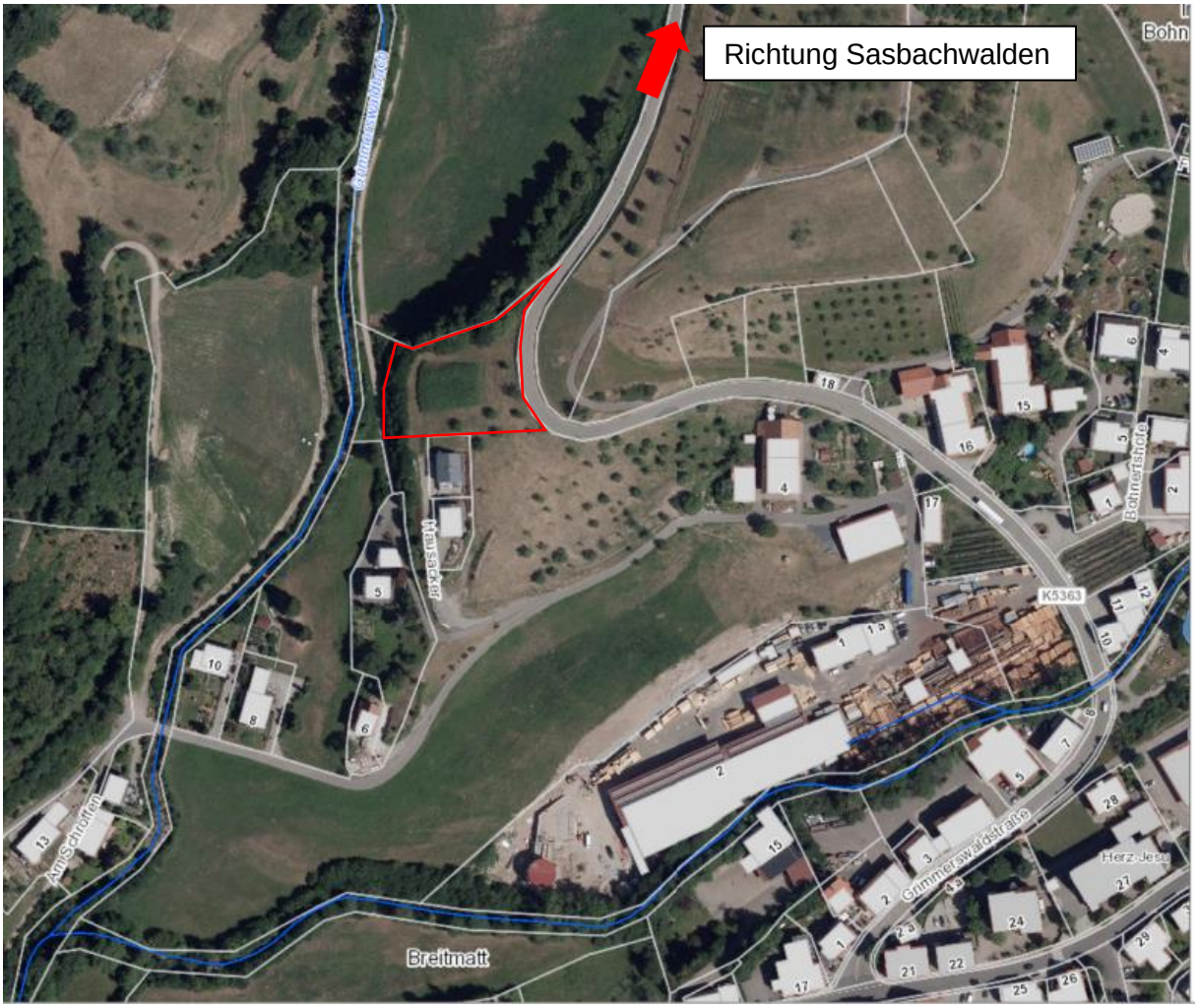


Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes mit Eintragung des Plangebietes, Stand: 2020, Quelle: LUBW; eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich etwa 300 m nordwestlich des Ortskerns von Seebach, westlich unterhalb der Kreisstraße 5363 von Seebach nach Sasbachwalden.

3.3.2 Beschreibung des Gebiets und seiner Nutzung

Das Plangebiet liegt auf einer nach Westen abschüssigen Fläche und hat momentan die Nutzung einer Grünfläche inne. Entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan sollen die geplanten Baugrundstücke zu Wohnzwecken genutzt werden.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Seebach-Granit). Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird das Grundgebirge mit Holozänem Auensediment unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Der zentrale Bereich des Plangebietes ist momentan noch durch eine Anbaufläche (Topinambur) geprägt. Außerdem besteht dort Wiesenfläche mit einzelnen Baumbewuchs sowie eine Gehölzstruktur in der westlichen und nördlichen Grenze des Gebietes.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

Im direkten Anschluss an das Plangebiet besteht eine als Biotop geschützte Fläche „Feldhecke zwischen Bohnertshöfen und Vorderseebach“ mit der Biotop Nr. 174153171313 (1). Des Weiteren ist auch das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Achertal“ (Schutzgebietsnummer 3.17.017) (2) in der direkten Nachbarschaft des Plangebietes zu finden. Eingriffe in die genannten Schutzgebiete sind nicht zulässig. Unvermeidbare Eingriffe sind gleichwertig auszugleichen.

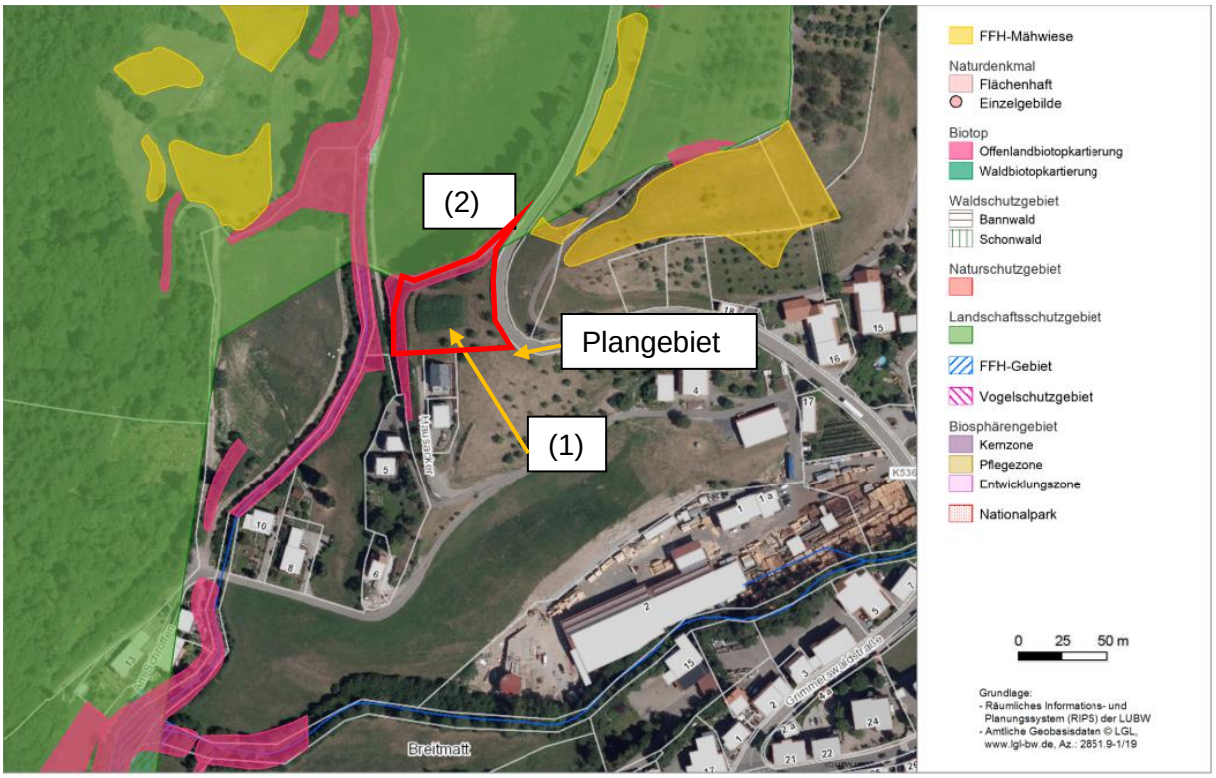


Abbildung 2: Darstellung der kartierten Schutzgebiete; Quelle: LUBW August 2020; eigene Darstellung

4. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

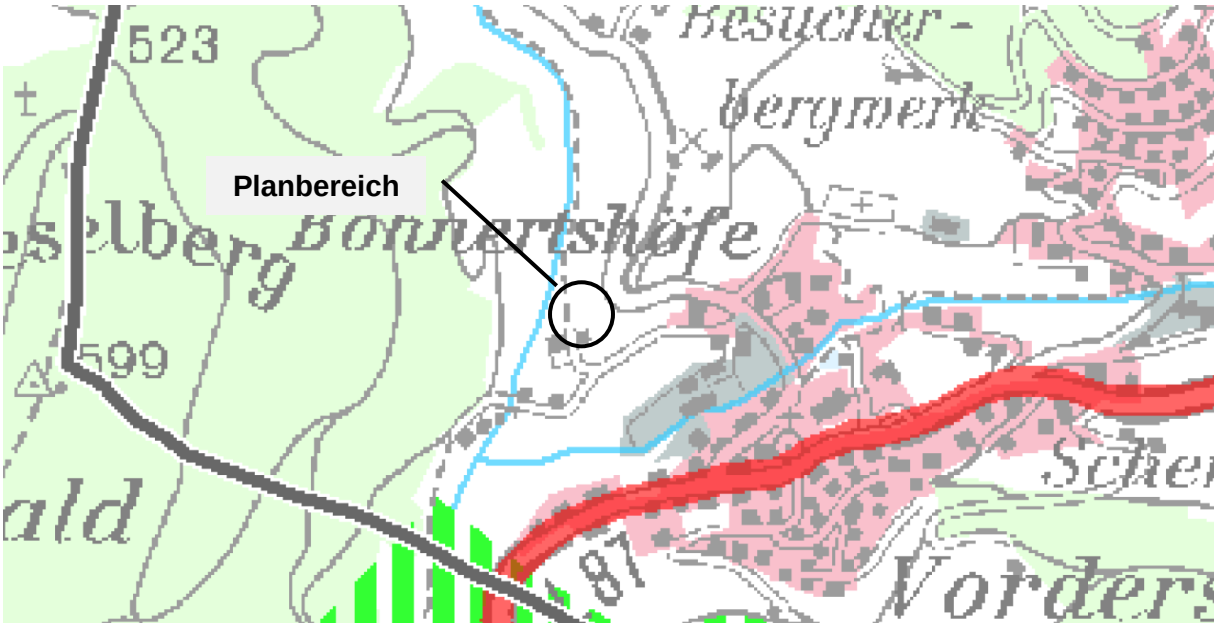


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017, eigene Darstellung

Seebach ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 als ländlicher Raum im engeren Sinne eingestuft. Dies bedeutet, dass diese Gebiete so entwickelt werden sollen, dass günstige Wohnstandorte Ressourcen schonend genutzt werden sollen. In diesem Falle wird eine Fläche im Anschluss bereits bestehender Wohngebäude für die Entwicklung zweier weiterer Wohnhäuser entwickelt. Auf diese Weise entsteht hier eine sinnvolle Abrundung des dortigen Siedlungskörpers.

Des Weiteren ist Seebach als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen eingestuft. Hierdurch soll der Gemeinde ermöglicht werden, aus ihrer eigenen Bevölkerungsentwicklung heraus neuen Wohnraum in entsprechender Zahl und Maß entwickeln zu können. Durch die Entwicklung dieser Erweiterung der Wohnbebauung an dieser Stelle soll es Seebacher Familien ermöglicht werden, dort ihr Eigenheim zu entwickeln und innerhalb der Gemeinde verbleiben zu können. Es handelt sich hierbei um eine kleinräumige Entwicklung, die mit dem Wohnflächenbedarf Seebachs vereinbar ist.

Aufgrund dieser kleinräumigen Änderung und Ergänzung von Wohnbauflächen sind die Ziele der Raumordnung durch dieses Verfahren nicht betroffen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kappelrodeck ist für den Planbereich Fläche für die Landwirtschaft sowie teilweise Mischgebietsfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

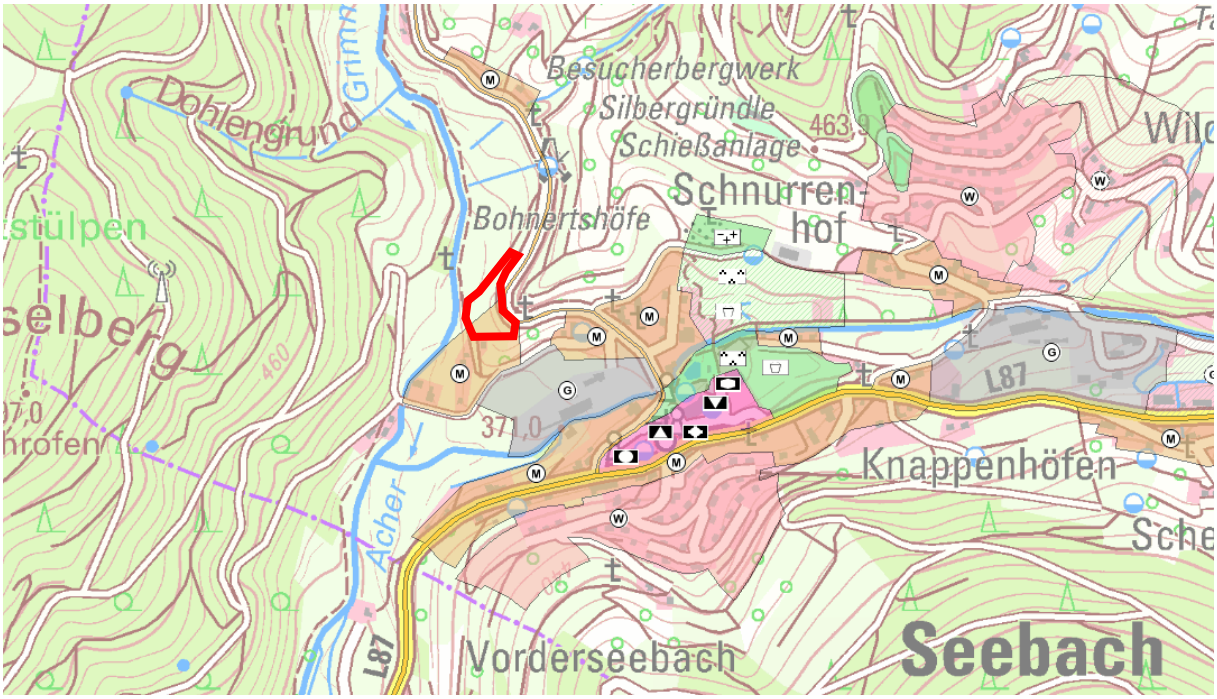


Abbildung 4 – Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kappelrodeck (Auszug)

4.3 Verhältnis zu anderen Planungen

Der südlich angrenzende Bebauungsplan „Am Schroffen“ ist seit dem 10.01.2004 rechtsverbindlich. Durch diesen Bebauungsplan ist bereits der Anschluss an die Verkehrsfläche vorgegeben.

Teil 2 Planungsbericht

5. Bebauung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Zugelassen sind hierbei Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ebenfalls zugelassen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sie werden zugelassen, da diese Nutzungen dem geplanten Zweck eines Wohngebietes nicht entgegenstehen.

Dahingegen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen, da diese mit der Wohnnutzung auf dem Gelände nicht vereinbar sind, oder wie zum Beispiel die Beherbergungsgewerbe mit der Nutzung um Wohnfläche konkurrieren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb bei 0,3 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung. Darüber hinaus kann eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden. Außerdem ist hierdurch ein Schutz des vorhandenen Biotops entlang des Grimmerswaldbaches vor einer zu dichten Bebauung in der unmittelbaren Umgebung möglich.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO wird mit mindestens zwei und maximal drei festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Baugrundstücke entsprechend ausgenutzt werden und dadurch mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird.

Die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden (Bungalows) ist daher im Plangebiet nicht gewünscht und durch die Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse nicht zulässig.

5.2.3 Geschossflächenzahl

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO mit 0,9 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist die Umsetzung der maximal dreigeschossigen Bebauung möglich. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet von 1,2 wird daher eingehalten.

5.2.4 Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Traufhöhe (TH). Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils die Oberkante der zugehörigen

Erschließungsstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche bestimmt.

Ziel der Festsetzung ist, dass die neuen Gebäude sich hinsichtlich der Höhenentwicklung an den Gebäudebestand anpassen. Aus diesem Grund wird die Traufhöhe mit 7,6 m festgesetzt und entspricht der Zulässigkeit der südlich angrenzenden Wohnbebauung.

5.3 Bauweise

Festgesetzt wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Hierbei werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde nur Einzelhäuser zugelassen. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass die neue Bebauung sich in die umgebende, kleinteilige Siedlungsstruktur einfügt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich gilt, dass Gebäude und Gebäudeteile Baugrenzen nicht überschreiten dürfen, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Durch die Baugrenzen wird demnach ein Baufenster bestimmt, in dem die Hauptgebäude errichtet werden müssen. Dieses Baufenster wird als Erweiterung der südlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt und wird zur Erschließungsstraße orientiert.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ziel dieser Festsetzung ist eine angemessene Nutzung der Baugrundstücke zu Wohnbauzwecken.

Mit Garagen ist noch ein Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Hierdurch soll erreicht werden, dass vor Garagen ein entsprechender Stauraum geschaffen wird.

5.5 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Verlängerung des bestehenden Straßenverkehrsfläche an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Straßenbreite wird entsprechend des südlich bereits bestehenden Bestandes vorgesehen. Diese Breite ist aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausreichend, da es sich um eine Stichstraße handelt, die nur durch die Bewohner und deren Gäste befahren wird. Die Straße befindet sich auf einem privaten Grundstück, wird aber öffentlich gewidmet. Hierdurch ist die Erschließung der Baugrundstücke gesichert.

5.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Hierzu sind die in der Straße liegenden Leitungen zu verlängern.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird hierbei an den öffentlichen Hauptsammler angeschlossen und über einen Verbindungssammler der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Achertal in Kappelrodeck zugeführt und dort geklärt.

Regenwasser wird über die bestehenden Leitungen dem Grimmerswaldbach zugeleitet. Um Verschärfungen der Hochwassersituation zu vermeiden ist die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Regenwasser erforderlich.

5.7 Grünkonzept

5.7.1 Grünflächen

Ortsrandgrün

Die Böschungsbereiche nach Westen und Norden werden als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Durch diese Festsetzung sollen die bestehenden Grünstrukturen mit dem als Biotop geschützten Feldgehölz gesichert werden. Gleichzeitig dient die Grünfläche dem Übergang zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft.

Nach Osten wird ebenfalls private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrün“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll zwischen der angrenzenden Kreisstraße und den Wohnbaugrundstücken ein Abstand geschaffen werden. Daher sind hier auch Stellplätze, Nebenanlagen und Garage in diesem Bereich des Ortsrandgrüns nicht zulässig.

5.7.2 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

5.7.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur als „versickerungsfähige Verkehrsfläche“ zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähige Verkehrsfläche wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen“* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch kann

ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

5.7.4 Anpflanzfestsetzungen

Bäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m² ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, zu pflanzen ist.

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen dient der Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen.

5.8 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schroffen“ im Jahr 2004 wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Gewerbelärms durch das südöstlich bestehende Sägewerk erstellt. Seinerzeit wurde ermittelt, dass für die drei dem Sägewerk am nächsten befindlichen Baugrundstücke Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Für das Baugrundstück direkt südlich des Plangebiets sind dagegen die Immissionsrichtwerte eingehalten und keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund des noch größeren Abstands des Plangebietes zum Sägewerk ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich die Immissionsrichtwerte ebenfalls eingehalten und keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

5.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Aus gestalterischen Gründen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Vorschriften zur Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden getroffen. Ziel der Gestaltungsvorschriften ist, die Dachlandschaft von Seebach aufzunehmen und weiterzuentwickeln.

Zugelassen werden aus diesen Gründen im Plangebiet ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48°. Vorgeschrieben wird auch die zulässige Firstrichtung der Hauptgebäude. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, ein harmonisches Ortsbild durch gleiche Firstrichtungen zu erzeugen.

Für die Farbgestaltung wird vorgeschrieben, dass die Dacheindeckung nur als engobiertes oder eingefärbtes Ziegelmaterial zulässig ist. Die Farbtöne werden mit dunkelbraun bis ziegelrot und anthrazit vorgeschrieben. Diese Farb- und Materialvorschriften spiegeln die Dachlandschaft der näheren Umgebung wider, so dass sich auch eine neue Bebauung in diese Ansicht einfügt. Von den Vorschriften zur Dacheindeckung explizit ausgenommen werden Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen, um die gewünschte Nutzung erneuerbarer Energien nicht einzuschränken.

Für Dachaufbauten werden die bestehenden Vorgaben des angrenzenden Baugebietes „Am Schroffen“ übernommen. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Erweiterung und das bestehende Wohngebiet als ein zusammenhängendes Gebiet mit vergleichbarer Gestaltung in Erscheinung treten.

Für freistehende Garagen ohne eine Verbindung mit dem Hauptgebäude, sonstige Nebengebäude und Trafostationen werden zusätzlich Satteldächer mit weniger als 45° zugelassen. Hierdurch soll für diese untergeordneten Gebäude ein etwas größerer Spielraum ermöglicht werden. Für benachbarte Garagen wird eine einheitliche Gestaltung vorgeschrieben.

5.9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Darüber hinaus werden großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von sogenannten Schottergärten erfolgt, um mit Gärten mit negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Vorgeschrieben wird, dass bei Höhenunterschieden von mehr als 1,00 m zwischen Verkehrsanlagen und privater Grundstücksfläche Stützmauern herzustellen sind. Mit dieser Vorschrift wird das Abböschen der Baugrundstücke entlang der Straßen vermieden.

Einfriedungen

Die Zulässigkeit von Einfriedungen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO reglementiert. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Höhe hierbei auf maximal 0,8 m beschränkt. Mit dieser Vorschrift sollen offene Vorgartenbereiche entlang öffentlicher Verkehrsflächen geschaffen werden. Entlang sonstiger Grundstücksgrenzen darf die Höhe maximal 1,5 betragen.

5.9.3 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt, so dass je Hauptgebäude eine Antenne oder Satellitenantenne zulässig ist. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Darüber hinaus ist Ziel der Gemeinde, die Gebäude mit Glasfaser zu versorgen, so dass auf das Errichten von Außenantennen zukünftig durchaus auch verzichtet werden kann.

5.9.4 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass sich die Gemeinde Seebach nicht im Verdichtungsraum, sondern im ländlichen Raum im engeren Sinne befindet. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist lediglich durch Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet. Daher ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird.

5.9.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser wird gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO je Baugrundstück die gedrosselte Regenwasserableitung vorgeschrieben. Der Abfluss ist auf 0,5 l/s je 100 m² befestigter Fläche zu begrenzen und soll als Retentionszisterne hergestellt werden. Dieses Volumen dient nicht der Brauchwassernutzung, sondern nur der Entlastung der Regenwasser-Kanalisation.

6. Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die nördlich angrenzende Freifläche für eine Entwicklung von weiteren zwei Baugrundstücken vorbereitet. Die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich wird verdrängt. In den Gehölzriegel und dessen geschützte Biotope wird im Zuge dieser Entwicklung nicht eingegriffen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

7.2 Erschließung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist die Verlängerung der dortigen Stichstraße erforderlich, um die beiden Baugrundstücke erschließen zu können.

7.3 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung müssen die dortigen Leitungen in der Stichstraße bis in das Plangebiet verlängert werden.

7.4 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Mitte des Jahres 2021 zur Rechtskraft zu bringen.

Seebach, ...

.....

Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

Lauf, 07.05.2021 Ro/Kr-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser