

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage und Prägung des Plangebietes / Geltungsbereich	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	7
2.1	Regionalplan	7
2.2	Flächennutzungsplan	9
2.3	Wohnbauflächenbedarf	9
2.3.1	Anzurechnende Wohnbaufläche	9
2.3.2	Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung	9
2.3.3	Vorhandene Innenentwicklungspotenziale	10
2.3.4	Konkreter aktueller Wohnbauflächenbedarf.....	10
2.3.5	Zusammenfassende Bedarfsbegründung.....	10
2.4	Planungsverfahren	11
2.5	Verfahrensablauf.....	13
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	14
3.1	Städtebau.....	14
3.2	Erschließung / Verkehr.....	16
3.3	Freiflächen / Grünordnung	18
4	PLANUNGSINHALTE	18
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung	19
4.2.1	Allgemein	19
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit	20
4.2.3	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	23
4.2.4	Überschreitung der zulässigen Grundflächen.....	24
4.3	Bauweise	25
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster.....	25
4.5	Stellung der baulichen Anlagen.....	26
4.6	Abweichende Tiefen der Abstandsflächen.....	27
4.7	Garagen, Carports und Stellplätze	28
4.8	Nebenanlagen.....	29
4.9	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	29
4.10	Verkehrsflächen / Zufahrten / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	29
4.11	Grünflächen	30
4.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
4.13	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	31
4.14	Ausschluss von fossilen Brennstoffen	31
4.15	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	32
4.16	Anpflanzmaßnahmen	32
4.17	Bedingtes Baurecht.....	33

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 47

5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	33
5.1	Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude	33
5.2	Attikageschosse	35
5.3	Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen	35
5.4	Abgrabungen und Aufschüttungen	35
5.5	Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Stützmauern / Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze.....	35
5.6	Einfriedungen.....	36
5.7	Niederspannungsfreileitungen.....	36
5.8	Kfz-Stellplatzverpflichtung	37
5.8.1	Allgemeines	37
5.8.2	Städtebauliche Gründe.....	37
5.8.3	Verkehrliche Gründe	37
5.9	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser....	37
6	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	37
6.1	Umweltschutz.....	38
6.2	Artenschutz	38
6.3	FFH-Vorprüfung	38
7	BELANGE DES KLIMASCHUTZES	39
8	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	39
8.1	Allgemein	39
8.2	Gewerbelärm	40
8.3	Straßen- und Schienenverkehrslärm	40
8.4	Verkehrslärmeinwirkung durch Ziel- und Quellverkehr auf umliegende Bestandsgebiete	44
9	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	44
10	BELANGE DER FORSTWIRTSCHAFT	45
11	ERSCHLIESSUNG	45
12	VER- UND ENTSORGUNG	45
12.1	Oberflächenwasser und Schmutzwasser.....	45
12.2	Trinkwasser.....	46
12.3	Löschwasserversorgung / Brandschutz	46
13	BODENORDNUNG.....	46
14	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	46
15	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	47

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Bad Bellingen besteht seit Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, die sich im steigenden Bedarf sowohl seitens der ortsansässigen Bevölkerung als auch seitens Zuziehender aus dem Ballungsraum Lörrach – Weil am Rhein – Basel (CH) begründet. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches stehen zur Deckung der Nachfrage jedoch keine zusammenhängenden Flächenpotentiale mehr zur Verfügung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinstraße Nord“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften möchte die Gemeinde Bad Bellingen auch langfristig den Wohnraumbedarf für Ortsansässige decken und dem Druck auf dem lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt aktiv begegnen.

Die Gemeinde Bad Bellingen mit ihren Ortsteilen wird seit Jahren als Wohn- und Arbeitsort stark nachgefragt. Vor allem die landschaftlich reizvolle Lage, die sehr gute verkehrliche Anbindung (Schiene und Straße) an den Ballungsraum Lörrach – Weil am Rhein – Basel (CH) und den Großraum Freiburg sowie die attraktive infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde sind für viele Menschen Argumente, hier leben und arbeiten zu wollen.

So soll nun an der Rheinstraße nördlich des Kernortes für die ortsansässige und auch zuziehende Bevölkerung Wohnraum geschaffen werden.

Der steigende Wohnraumbedarf in Bad Bellingen resultiert daraus, dass die Bevölkerung in der Gemeinde stetig wächst. Dies liegt sowohl am positiven Geburtensaldo als auch am positiven Wanderungssaldo, den Bad Bellingen aufgrund der attraktiven Lage zwischen Freiburg und Basel seit Jahren verzeichnet. Hinzu kommt, dass der Wohnraumbedarf pro Einwohner in den letzten Jahren und Jahrzehnten gestiegen ist. Um den Wohnraumbedarf zu decken und Einheimischen wie auch Zuziehenden einen attraktiven Wohnstandort zu bieten, ist die Gemeinde bemüht, sowohl im Bestand als auch in kleinen Baugebieten am Ortsrand Wohnraum zu schaffen.

Der Standort an der Rheinstraße ist aufgrund der Lage im Anschluss an den jetzigen Siedlungsbestand, der moderat bewegten Topografie des Plangebietes sowie der verkehrlichen Anbindung gut für eine Wohnbauentwicklung geeignet. Bad Bellingen liegt zwischen der Bundesautobahn A5 und der Rheintalschiene und ist somit mit dem Bahnhof im Kernort und der Autobahnausfahrt Efringen-Kirchen/Bad Bellingen sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Das Plangebiet selbst wird von der Rheinstraße erschlossen, welche nach Norden auf die K6347 Richtung Schliengen und nach Süden in den Ortskern führt. Der Standort ist zwar nicht durch eine Buslinie an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden, liegt jedoch in fußläufiger bzw. mit dem Rad schnell zu überwindender Entfernung zum Bad Bellingener Bahnhof, sodass eine gute Erreichbarkeit des Bahnhofes gegeben ist.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, das Baugebiet über die Rheinstraße mit einer Henkelerschließung zu realisieren. Um die unterschiedlichen Bedarfe abzudecken und eine städtebauliche, jedoch mit dem Umfeld verträgliche Dichte zu erzeugen, ist ein Bebauungsmix mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern geplant. Um für möglichst viele Bevölkerungsgruppen Wohnraum zu generieren, sind für die Individualbebauung überwiegend kleinere Grundstücke zwischen ca. 140 m² und 340 m² geplant.

Des Weiteren sehen die derzeitigen Überlegungen der Gemeinde die Realisierung eines Mehrgenerationenhauses sowie einer Kindertagesstätte vor. Das Quartier soll fuß- und radläufig sowie freiräumlich und grünplanerisch in sich und mit den umliegenden Zonen vernetzt werden. Auf Grund der sich am Bestand orientierenden, geplanten Dichte, wird der Grünordnung und Freiraumplanung besonderes Augenmerk und eine hohe Wichtigkeit beigemessen.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 47

Zudem spielt auch der Lärmschutz aufgrund der Lage zwischen Bahntrasse ist Osten und Straßen (A5 und K6347) im Westen eine wichtige Rolle bei der städtebaulichen Grundstruktur. Eine höhere Geschossigkeit sowie eine parallel zu den Emittenten angeordnete Gebäudeführung haben einen abschirmenden Effekt und können so die durch den Kfz- und Bahnverkehr verursachten Lärmemissionen im Quartier mindern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinstraße Nord“ werden vornehmlich folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige und zuziehende Bevölkerung in Form eines ressourcenschonenden und der umgebenden Bebauung angepassten, verdichteten Bebauungsmixes mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern
- angemessene und nachhaltige Ergänzung und Abrundung des Siedlungskörpers am nördlichen Ortsrand
- Sicherung einer geordneten, Ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie der ökologischen Aspekte
- Schaffung qualitätvoller und vernetzter Frei- und Grünräume
- Begegnung auf negative Auswirkungen des demografischen Wandels sowie Vermeidung einseitiger Alters- und Bevölkerungsstrukturen
- Erhaltung und Sicherung der Tragfähigkeit und des Niveaus infrastruktureller Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule und anderer familienbezogener Institutionen
- ökonomische Erschließung über die bestehenden inner- und überörtlichen Straßen
- Sicherung immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen bezüglich Schienen- und Straßenverkehrslärm
- Erhalt und Ausbau vorhandener und künftiger Wegebeziehungen zur Ortsmitte mit den infrastrukturellen Angeboten/Einrichtungen sowie zum freien Landschaftsraum

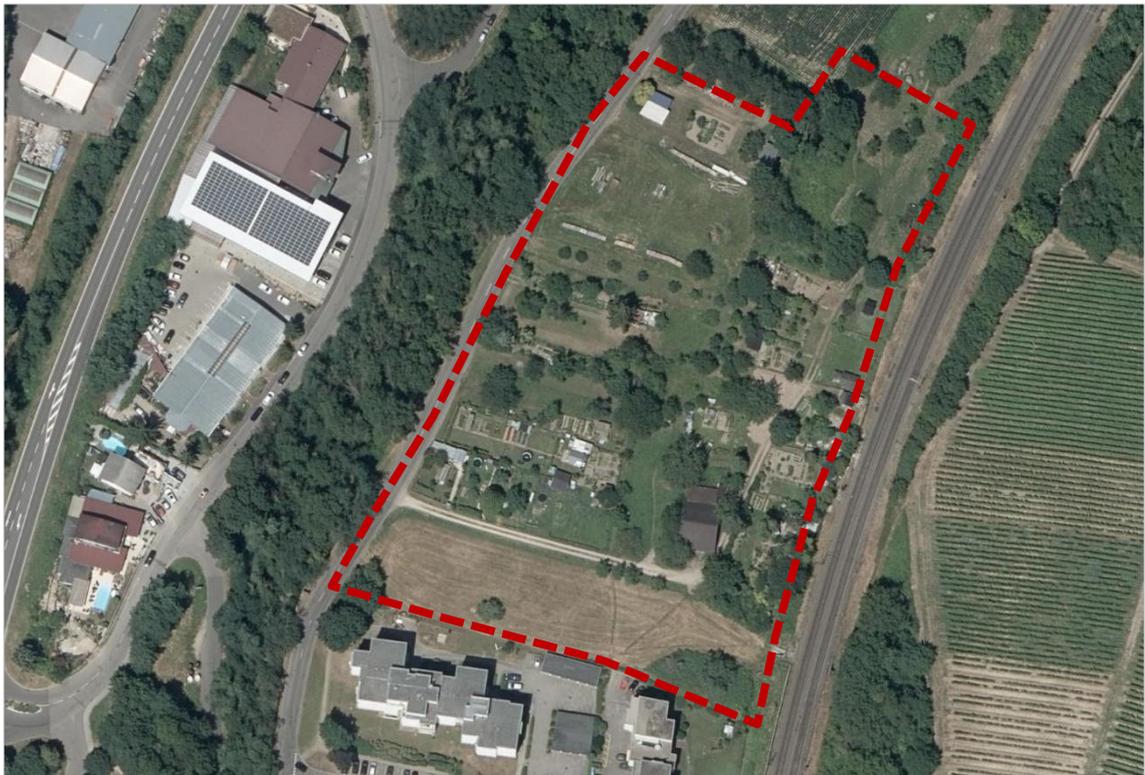
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Rheinstraße Nord“ werden im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung möchte die Gemeinde Bad Bellingen jedoch bewusst nicht verzichten, um mögliche planerische Konflikte frühzeitig zu lösen und Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit zu schaffen.

1.2 Lage und Prägung des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand Bad Bellingen östlich der namensgebenden Rheinstraße. Es wird begrenzt:

- im Norden durch eine bestehende Baumreihe und Vegetationsstrukturen sowie im weiteren Verlauf durch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Grünstrukturen
- im Osten durch die Gleisanlage der Rheintalstrecke und deren Böschung
- im Süden durch bestehende wohnlich genutzte Geschosswohnungsbauten
- im Westen durch die Rheinstraße

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,88 ha ist derzeit landwirtschaftlich durch Grünland und hauptsächlich durch Gärten von unterschiedlicher Parzellengröße geprägt. Die größeren Gartengrundstücke werden auch zur Lagerung von Brennholz genutzt. Die Gemeinde Bad Bellingen ist um einen (teilweisen) Ausgleich der Kleingärten im Nahbereich des jetzigen Standortes bemüht. Die eventuell in Frage kommende Fläche befindet sich derzeit in privatem Eigentum; hier stehen Gespräche mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern aber noch aus. Nördlich des Plangebietes verläuft von Ost nach West eine Baumreihe, die die Gartenflächen von den nördlich gelegenen Ackerflächen abgrenzt und als Leitstruktur für Fledermäuse dient. Im südlichen Gebietsteil verläuft derzeit ein Wirtschaftsweg, der die Gartenflächen erschließt, und im Osten des Plangebietes an eine bestehende Bahnunterführung nach Osten sowie eine Fußwegeverbindung nach Süden zur Bestandsbebauung anschließt.



Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, LUBW (ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rheinstraße Nord“ umfasst die nachstehend genannten Grundstücke auf Gemarkung Bad Bellingen: Flst. Nrn. 4681 (Weg), 785 bis 798, 800/1, 801, 802, 803, 803/1, 803/2, 804 bis 822, 804/1, 817/1, 818/1, 819/1, 820/1, sowie Teilflächen des Grundstückes Flst. Nr. 4918. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abgrenzungslageplan, FSP (ohne Maßstab)

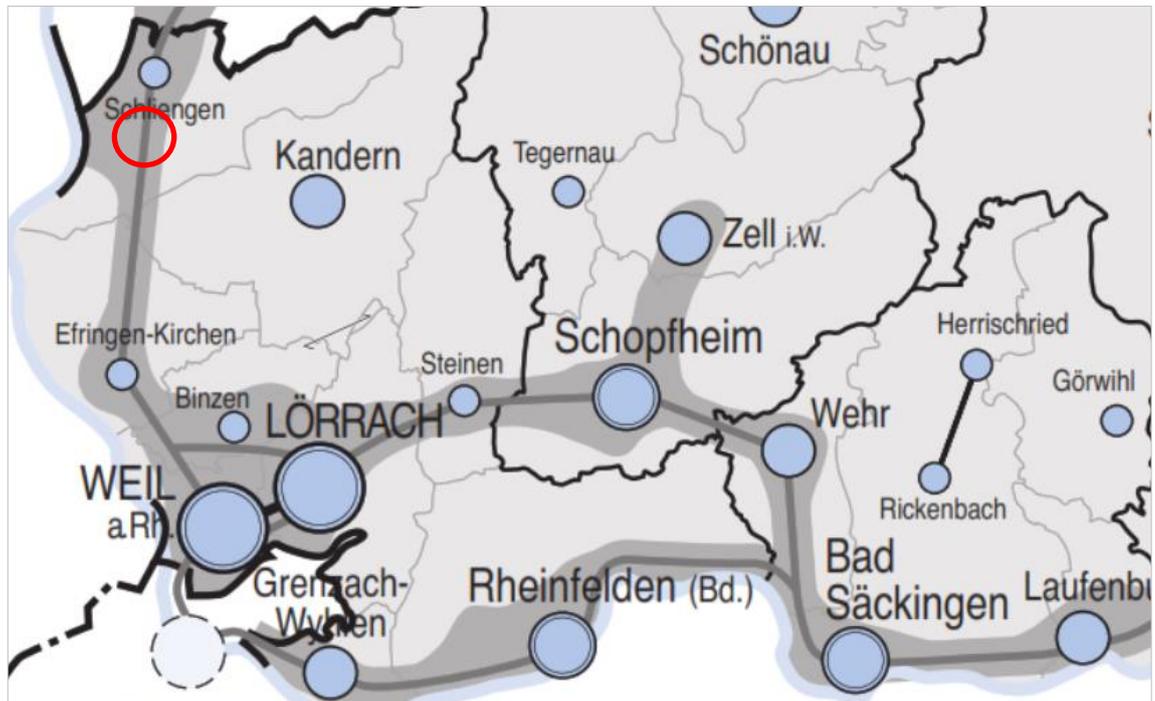
2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Bad Bellingen liegt auf der Landesentwicklungsachse Müllheim – Lörrach/Weil am Rhein – Rheinfelden – Waldshut-Tiengen – Klettgau und ist im wirksamen Regionalplan Hochrhein-Bodensee als Kleinzentrum mit Funktionszuweisung Wohnen und Kur dem Mittelbereich Lörrach/Weil am Rhein zugeordnet (Tabelle 2.1-1) und als Gemeinde mit auszuformenden Siedlungsbereichen mit Eigenbedarf aufgeführt (Ziffer 2.3.1). Als verbindliches Ziel der Regionalplanung gilt für die Gemeinde Bad Bellingen und ihre Ortsteile bezogen auf die Funktion „Wohnen“ folgendes:

„Zur Ordnung und Entwicklung der Siedlungsstruktur und als Grundgerüst eines regionalen Siedlungskonzeptes ist die Siedlungstätigkeit schwerpunktmäßig in den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen zu konzentrieren.“

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das Erreichen dieses Ziel unterstützt werden und steht damit der Regionalplanung nicht entgegen.



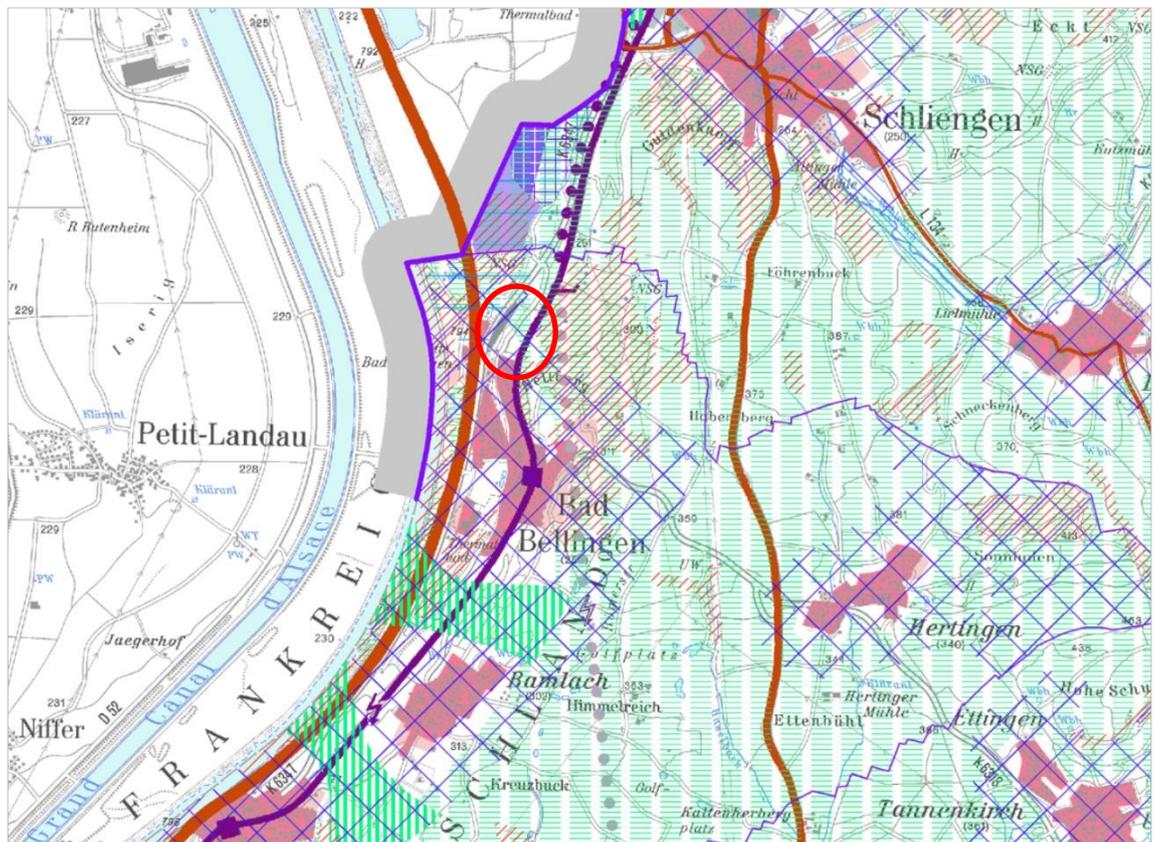
Ausschnitt aus der Strukturkarte des genehmigten Regionalplanes Hochrhein-Bodensee mit Verortung des Plangebietes – roter Kreis, RVHB (ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Des Weiteren weist die Raumnutzungskarte im Regionalplan einen regionalen Grünzug nördlich des Plangebietes aus. Die Grünzüge sind großflächig zusammenhängende Bereiche, die unterschiedliche ökologische Funktionen übernehmen und einen Ausgleich zur Besiedelung darstellen. Die Ausweisung der Grünzüge verfolgt das Ziel, die ökologischen Funktionen und die landschaftsgebundene Erholung zu sichern und zu entwickeln (PS 3.1.1).

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Ziele und greift mit ihrem Geltungsbereich nicht in den angrenzenden Grünzug, dessen Darstellung nicht scharf abgegrenzt ist, ein. Die Freihaltungsfunktion wird somit nicht beeinträchtigt.

Weitere Restriktionen sind dem Regionalplan nicht zu entnehmen, das nächstgelegene Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege liegt östlich der Bahn und somit außerhalb des Plangebietes.

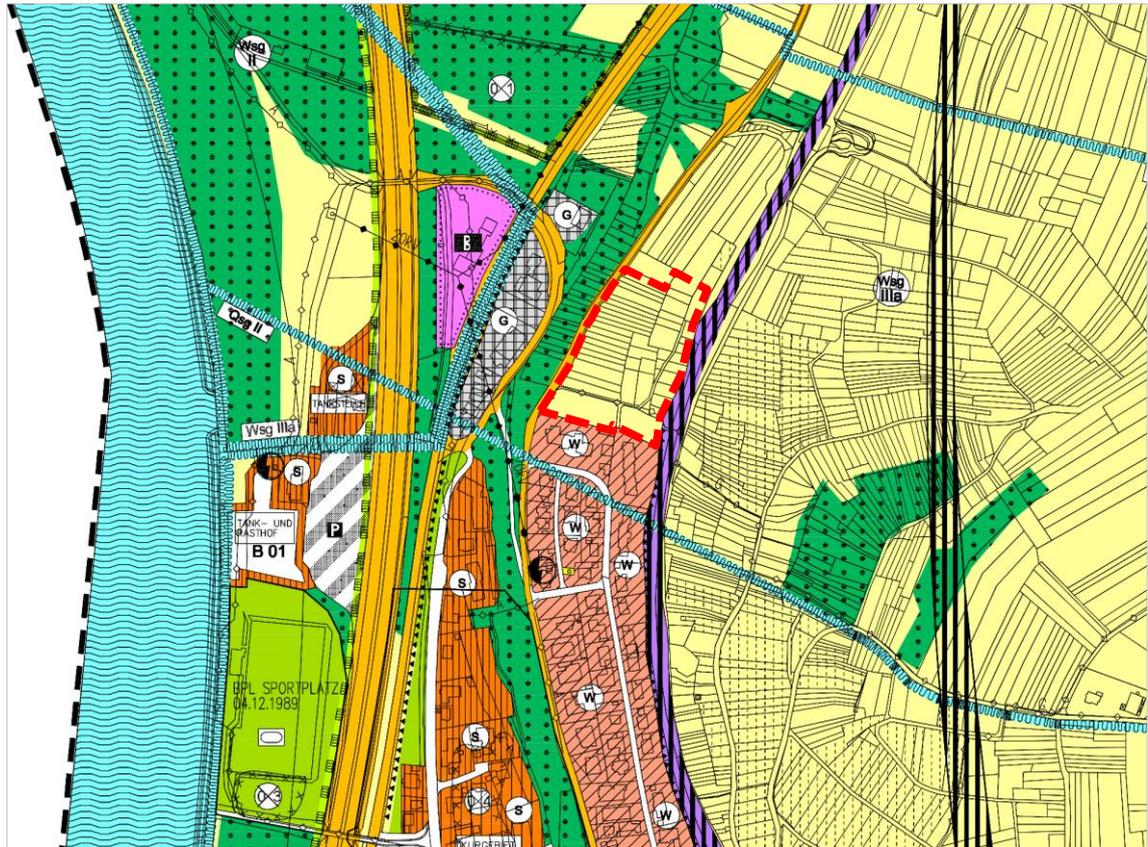


Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte West – Karte 1: Landkreis Lörrach des genehmigten Regionalplanes Hochrhein-Bodensee mit Verortung des Plangebietes – roter Kreis, RVHB (ohne Maßstab)

Die geplante Wohnbauentwicklung im vorliegenden Bebauungsplan verfolgt diese Grundsätze und dient ihren Zielen, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Regionalplanes Hochrhein-Bodensee entwickelt ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Im seit 27.01.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und liegt im Bereich eines Wasserschutzgebietes Zone IIIA. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die bestehenden Wohnbauflächen weiterentwickelt. Er kann jedoch nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, dieser wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, VG Schliengen – Bad Bellingen (ohne Maßstab)

2.3 Wohnbauflächenbedarf

2.3.1 Anzurechnende Wohnbaufläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 1,88 ha. Davon werden jedoch nur auf einem Teilbereich neue Wohnbauflächen geschaffen, da innerhalb des Geltungsbereiches die Planstraßen und zwei öffentliche Grünflächen enthalten sind. Die Wohnbauflächen weisen zusammen eine Flächengröße von ca. 1,45 ha auf.

2.3.2 Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung

Der Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee legt fest, wie die Siedlungsentwicklung zu erfolgen hat. Die Gemeinde Bad Bellingen ist laut Regionalplan als Kleinzentrum mit Funktionszuweisung Wohnen und Kur dem Mittelbereich Lörrach/Weil am Rhein zugeordnet (Tabelle 2.1-1) und als Gemeinde mit auszuformenden Siedlungsbereichen mit Eigenbedarf aufgeführt (Ziffer 2.3.1).

Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht diesem Grundsatz, in erster Reihe dadurch, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt werden. Durch die Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur kann auf die vorhandene

Infrastruktur zurückgegriffen werden. Durch Festsetzungen soll im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine gewisse Dichte sowohl ermöglicht als auch gefordert werden. Außerdem ist im Plangebiet auch ein Kindergarten mit angeschlossener Naturkindergruppe vorgesehen, der die bestehenden Bildungs- und Versorgungsangebote ergänzen und stärken wird. Die großflächigen Freiräume um Bad Bellingen werden erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt, da durch die vorliegende Planung direkt an den Siedlungskörper angeschlossen wird.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinstraße Nord“ erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes kann grundsätzlich im Wege einer Berichtigung erfolgen. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt und ein Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen ist, muss eine regionalplanerisch abgestimmte Flächenbedarfsermittlung erfolgen.

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee macht keine Vorgaben hinsichtlich der Methodik zur Bedarfsermittlung, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses wies für die Gemeinde Bad Bellingen zum 3. Quartal 2022 eine Einwohnerzahl von 5.147 Personen aus.

Entsprechend des Hinweispapieres des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 wird für Gemeinden mit Eigenentwicklung ein Zuwachsfaktor von 0,3 % p. a. sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar für Kleinzentren angesetzt. Vorliegend wird ein Planungszeitraum von 5 Jahren zu Grunde gelegt. Dementsprechend lässt sich ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Bad Bellingen für die nächsten fünf Jahre von rund **1,29 ha** ($(5.147 \text{ Einwohner} \times 5 \times 0,3 \%) / 60 \text{ Einwohner pro ha}$) ermitteln.

2.3.3 Vorhandene Innenentwicklungspotenziale

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden legt die Gemeinde Bad Bellingen schon seit Jahren ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich. Auch entsprechend der Vorgaben des Ministeriums sind verfügbare Wohnbauflächen in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, noch nicht bebaute Flächen auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen. Nicht in Abzug zu bringen sind im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbauflächen, die noch nicht umgesetzt sind bzw. für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

In Bad Bellingen und seinen Ortsteilen bestehen keine nennenswerten Innenentwicklungspotenziale, die sich aus Bebauungsplänen und aus nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ergeben.

2.3.4 Konkreter aktueller Wohnbauflächenbedarf

Die Gemeinde Bad Bellingen bekommt regelmäßig Anfragen von bauwilligen Menschen zu jedweder Bautypologie (Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Individualbebauung). Der konkrete Wohnbauflächenbedarf entsteht aus dem in der Raumschaft vorherrschenden und nicht nachlassenden Siedlungsdruck und wird verstärkt durch die Zuwanderung von flüchtenden Menschen auf Grund von Krieg, Klimawandel und schlechten wirtschaftlichen Strukturen.

2.3.5 Zusammenfassende Bedarfsbegründung

Die anzurechnenden Wohnbauflächen mit ca. 1,45 ha übersteigen den errechneten regionalplanerischen Bedarf von 1,29 ha leicht um ca. 0,16 ha. Dem gegenüber steht eine sehr große konkrete Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Laut Regionalplan können in begründeten Fällen höhere Wohnbauflächenbedarfe herangezogen werden, z. B. bei

Gemeinden entlang von Entwicklungsachsen. Die Gemeinde Bad Bellingen liegt auf der Landesentwicklungsachse Müllheim –Lörrach/Weil am Rhein – Rheinfelden – Waldshut-Tiengen – Klettgau. Damit verbunden ist auch die günstige Lage des Plangebietes im Kernort. Der nächstgelegene Bahnhof und die nächstgelegenen Versorgungsangebote sind in ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Der Kernort mit einem gutem Versorgungsangebot (Vollsortimenter, Drogerie, Bäckerei, Post, Banken, Grundschule, Café, Sporteinrichtungen usw.) ist auch fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar. Mit dem Auto ist die A5, in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Des Weiteren handelt es sich um eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung, weswegen die Flächen in ihrer Gesamtheit als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen den errechneten Bedarf mit 0,16 ha nur marginal übersteigen, was den Siedlungsdruck deutlich macht.

Aus diesen Gründen und in Anbetracht der hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen, die von der Verwaltung innerhalb der letzten Jahre verzeichnet werden konnte, wird die vorliegende Entwicklung in diesem Umfang für sinnvoll erachtet.

2.4 Planungsverfahren

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Da für den Planbereich bislang kein Planungsrecht besteht, soll für die angestrebte Flächenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden; der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 09.12.2019 und aus Gründen der Rechtssicherheit am 12.12.2022 erneut in öffentlicher Gemeinderatssitzung gefasst. § 13b BauGB wurde mit der BauGB-Novelle 2017 neu eingeführt und ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Wohnbauflächen, die an den Siedlungsbereich unmittelbar anschließen.

Von der Möglichkeit im Verfahren nach § 13b BauGB auf die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zu verzichten (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde kein Gebrauch gemacht. Demnach fand eine freiwillige frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Weiterhin sind für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

Schwellenwert

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 5.787 m² (ca. 14.468 m² x GRZ 0,4) unterschritten.

Anschluss an den Siedlungsbestand – Wohnnutzungen

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu, da das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen wird. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sodass weit überwiegend Wohnnutzung entsteht. Der Anschluss an bebaute Ortsteile ist gegeben, da das Plangebiet im Süden unmittelbar an den Siedlungsbestand anschließt.

Vom Ref. 21 des Regierungspräsidiums Freiburg – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen – wurde angemerkt, dass die Flächen des Bebauungsplanes „Rheinstraße Nord“ nicht im Sinne von § 13b BauGB an im Zusammenhang

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 47

bebaute Ortsteile angeschlossen betrachtet werden kann, da eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebietes völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt.

Entgegen der Auffassung der Behörde, sieht die Gemeinde nach wie vor den Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil – sprich den vorhandenen Siedlungsbereich – für das vorliegende Baugebiet als gegeben an.

Der § 13b BauGB trifft keine Aussage darüber, an wieviel Seiten und in welchem unter- oder übergeordneten Umfang bzw. Verhältnis zur Gesamtgröße dieser Anschluss zu erfolgen hat, um ein Baugebiet nach § 13b BauGB entwickeln zu können.

Zudem können auch Verkehrswege wie Straßen und Schienenwege ein begrenzendes Element im Sinne des Anschlusses an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sein, wie im vorliegenden Fall die Bahntrasse im Osten und die Rheinstraße im Westen. Auch wenn die Rheinstraße aus Sicht der Behörde *„nicht als eine Straßenführung bezeichnet werden kann, die lediglich einen Bebauungszusammenhang unterbricht“*, so grenzt an diese im weiteren Verlauf de facto nur ein schmaler, hängiger Waldstreifen (Untere Riese) und direkt daran anschließend das bestehende Gewerbegebiet als bauliche Siedlungsstruktur an.

Die bewachsene „Untere Riese“ prägt den Kernort Bad Bellingen sowie manche Ortsteile und teilt diese in Ober- und Unterdorf. Der Ansicht der Behörde folgend müssten dann große Teile des Kernortes Bellingen – und im Übrigen auch andere Gemeinden in der Raumschaft – in ihrer Gesamtheit als nicht im Siedlungszusammenhang befindlich eingestuft werden, nur weil eine natürlich gewachsene, topografische Trennung durch den Ort verläuft, die aber beidseits von baulichen Siedlungsstrukturen umgeben ist. Dies würde gegenüber anderen, nicht durch diese topografische Struktur geprägte Gemeinden, zu einem unverhältnismäßigen Nachteil für die betroffenen Gemeinden und Städte führen, was im Sinne der Quergerechtigkeit und Gleichbehandlung nur schwer nachvollziehbar und in der Beurteilung nicht anwendbar erscheint.

Zudem sind aufgrund der topographischen Lage, der örtlichen Gegebenheiten und der großräumigen Naturräume die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Bad Bellingen und deren Ortsteile sehr begrenzt, weshalb sich die Gemeinde für die Entwicklung dieses Gebietes im Anschluss an den Ortsrand entschieden hat. Das Gebiet wird östlich durch die Bahntrasse und westlich durch die Rheinstraße bzw. den daran anschließenden, sehr abschüssigen Wald begrenzt.

Aus den genannten Gründen wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet nach § 13b BauGB entwickelt werden kann und es wird somit an dieser Verfahrensart festgehalten.

Kumulation

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert der zulässigen Grundfläche zu umgehen. Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie der Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB.

UVP-Pflicht

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 47

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Geplant ist, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln sowie öffentliche Grünflächen sowie Verkehrsflächen auszuweisen; UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Im Zuge der Verfahrensdurchführung wurde durch das Büro faktorgruen, Freiburg, geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen:

Natura 2000-Flächen (Vogelschutz-/FFH-Gebiete), Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten, da sich sowohl in naher und auch weiterer Entfernung keine Natura 2000-Gebiete befinden.

Störfallbetriebe

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Umweltprüfung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in dem Bebauungsplan beigefügten Umweltbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom Büro faktorgruen, Freiburg, dokumentiert wird und die Umweltbelange für den vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB liegen somit vor.

2.5 Verfahrensablauf

09.12.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Rheinstraße Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13b BauGB.
21.06.2021	Der Gemeinderat billigt den Städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
01.07.2021 - 02.08.2021	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
Schreiben vom 24.06.2021 mit Frist bis 02.08.2021	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 47

- 12.12.2022 Der Gemeinderat fasst den erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Rheinstraße Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13b BauGB.
- ___.__.____ Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss).
- ___.__.____ - Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- ___.__.____ -
___.__.____
- Schreiben vom Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
___.__.____ mit Frist
bis ___.__.____
- ___.__.____ Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Rheinstraße Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als eigenständige Satzungen.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Städtebau

Da die Gemeinde Bad Bellingen bei ihren Baugebietsplanungen Wert auf einen sparsamen und ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden legt, sollen dörfliche Strukturen – wo verträglich und möglich – angemessen verdichtet werden.

Das Plangebiet unterteilt sich in mehrere Baufelder, die abschnittsweise realisiert werden können. Die städtebauliche Idee ist dadurch geprägt, dass die verschiedenen Wohnformen und Gebäudetypologien einerseits zu einer sozialen Durchmischung innerhalb des Gebietes beitragen. Andererseits erscheint eine Aufteilung in Cluster mit ähnlicher oder gleicher Gebäudetypologie städtebaulich notwendig, da die Gebäude nicht zu heterogen und willkürlich in ihrer Platzierung wirken sollen. Die Baufelder werden zudem stark durch die Erschließungsführung, die Wegeverbindungen, die Freiraumstruktur und die straßenbegleitenden Anpflanzungen gegliedert, wodurch klare Strukturen, Abfolgen und Räume sowie orts- und freiräumliche Qualitäten erzeugt werden.



Städtebaulicher Entwurf, Stand 04/2021, FSP (genordet, ohne Maßstab)

So ist im vorliegenden Plangebiet – zum angemessenen Übergang in die freie Landschaft – am nördlichen Gebietsrand eine vergleichsweise lockere Individualbebauung mit Doppelhäusern geplant. Hierüber soll ein harmonischer und verträglicher Übergang zum offenen Landschafts- und Erholungsraum geschaffen werden. In diesen Bereichen wird auf Grund der kleinen bis mittleren Grundstücksgrößen trotzdem eine Verdichtung erzielt.

Nach Süden hin wird die Bebauung dichter. Dies wird zum einen durch die kleinteilige Parzellierung und zum anderen durch die gewählte Gebäudetypologie erreicht. So finden sich im Kern des Gebietes Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sowie im südlichen Plangebiet ausschließlich Mehrfamilienhäuser. Durch die angemessene städtebauliche Dichte der Mehrfamilienhäuser entsteht ein harmonischer Übergang zu den Geschosswohnungsbauten im Bestand. Auch wird hierüber der Straßenraum der Rheinstraße klar gefasst und im südlichen Einfahrtsbereich des Gebietes eine räumliche Auftaktsituation geschaffen.

Östlich des Plangebietes verläuft eine recht stark frequentierte Bahntrasse, auf die städtebaulich und immissionsschutzrechtlich reagiert werden muss. Im Zuge der Baugebietsrealisierung muss hier eine 3,5 m hohe Schallschutzwand auf der gesamten Plangebietslänge parallel zum Gleisbett errichtet werden, die nahtlos an die im Süden gelegene bestehende Schallschutzwand anschließt. Entlang des Ostrand sind Einzelhäuser auf schmalen Grundstücken und einer einseitigen Grenzbebauung an die nördlichen

Grundstücksgrenzen geplant, sodass hier zwar Individualbauten entstehen werden, die Grundstücke aber dennoch flächensparend im Sinne des Bodenschutzes sind. Zudem wird hierüber auf die Hang-/Böschungssituation in diesem Bereich und auf den von Osten einwirkenden Schienenlärm reagiert. In der südöstlichen Ecke ist mit Gebäude Nr. 4 eine viergeschossige Bebauung mit zurückgesetztem Attika als Nicht-Vollgeschoss (III + A) geplant, die den städtebaulichen und architektonischen Übergang zu den südlich gelegenen Geschosswohnungsbauten mit vier Vollgeschossen und teilweise fünftem Attikageschoss (IV + A) bildet.

Einen baulichen Schwerpunkt bilden zum einen die im zentralen Gebietsbereich geplanten Mehrfamilienhäuser Nr. 5, 6 und 7, welche zum Dorfplatz hin orientiert sind. Die drei Gebäude verfügen über drei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Attikageschoss als Nicht-Vollgeschoss (III + A) und fassen den Platz in ihrer Ausgestaltung als Punkthaus und Zeilenbauten ein. Zum anderen ist entlang der Rheinstraße als Übergang zur Bestandsbebauung und als städtebaulicher Akzent ein ebenfalls viergeschossiges Eckgebäude Nr. 1 (III+A) geplant, das den südlichen Gebietseingang markiert und räumlich fasst. Gemeinsam mit den beiden dreigeschossigen (II+D) Mehrfamilienhäusern Nr. 2 und 3 entlang der Rheinstraße fügen sich die Mehrfamilienhäuser damit insgesamt harmonisch in die kleinteiligere Struktur der Reihen- und Doppelhäuser weiter nördlich ein. Die Ausrichtung der Hausgruppen und Doppelhäuser nach Süden und Westen eignet sich idealerweise für die Nutzung regenerativer Energieformen wie Solar und Fotovoltaik.

Akzentuiert wird die städtebauliche Struktur durch die Anpflanzung mehrerer großkroniger Bäume entlang der Rheinstraße und auch der internen Straßenführung. Die Bäume beleben den Straßenraum und nehmen in Verbindung mit der Anordnung der öffentlichen und privaten Stellplätze eine strukturbetonende Funktion im Plangebiet ein. Hinzu kommen außerdem die Baumpflanzungen im Bereich des Dorfplatzes und auf den privaten Grundstücksflächen. Die auf dem Dorfplatz angeordneten Bäume lassen in Verbindung mit dem befahrbaren, umlaufenden Straßenraum einen attraktiven Bereich entstehen, der sowohl von den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern als auch von den umliegenden Nachbarinnen und Nachbarn als Begegnungsort genutzt werden kann. Denkbar sind hier ein Boule- oder Sandplatz in Ergänzung zu den Spielflächen innerhalb des zentralen Grünbandes.

Baulich soll sich die neue Bebauung in ihrer Ausnutzung, Höhe und Dachgestaltung in den Randbereichen an die umgebenden Strukturen anpassen. Im südlichen Bereich ist die bauliche Dichte auf Grund der Vorprägung mit teilweise fünfgeschossigen Wohnungsbauten im südlich angrenzenden Bestandsgebiet am höchsten, sodass hierüber eine zusätzliche Ausnutzung im Sinne des Flächensparens generiert werden kann.

3.2 Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet wird über zwei Anbindungen an die westlich gelegene Rheinstraße erschlossen. Die Geschwindigkeit auf der Rheinstraße soll in Folge der Baugebietsentwicklung im betreffenden Straßenabschnitt auf Tempo 30 reduziert werden, so wie dies im Bestand im innerörtlichen Bereich der Rheinstraße bereits jetzt schon der Fall ist. Die Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h bringt verkehrsrechtlich die Rechts-vor-Links-Vorfahrtsregelung mit sich, sodass es zukünftig auch innerhalb dieses Straßenabschnittes keine Vorfahrtsberechtigung für auf der Rheinstraße fahrenden Verkehrsteilnehmende geben wird

Die südliche Planstraße trifft im Verlauf auf den Dorfplatz von dem die Erschließung weiter nach Norden verläuft und im ökonomisch und verkehrlich sinnvollen Ringschluss auf die nördliche Anbindung an die Rheinstraße trifft. Die interne Erschließung soll als verkehrsberuhigter Bereich im Mischverkehr ausgebildet werden, Der Dorfplatz soll

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 47

dabei in Teilen befahrbar sein und die bauliche und soziale Verbindung zwischen dem südlich liegenden Bestandsgebiet und dem neuen Baugebiet herstellen. Um in diesem Bereich zu signalisieren, dass es sich um einen begehbaren, von Menschen genutzten und bespielten Raum handelt, kann hier beispielsweise ein anderes Material und/oder eine andere Farbe des Fahrbahnbelages gewählt werden.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, einer sparsamen Erschließung und zur Verkehrsberuhigung kann auf separate Geh- und Radwege verzichtet werden, sodass die öffentlichen Verkehrsflächen für eine gemischte Nutzung ausgestaltet werden. Der Großteil des Plangebietes und der Bebauung werden über die Sammelstraße bzw. den Henkel erschlossen. Die Gebäude entlang der Rheinstraße werden direkt über diese erschlossen, da die Rheinstraße keine klassifizierte Straße ist und hier keine Zufahrts- und Anbaubeschränkungen bestehen. Die mittlere Reihe der Doppelhausbebauung wird über einen 4,0 m breiten Wohnweg (Planstraße 3) und die beiden nordöstlichsten Gebäude über einen 5,5 m breiten Stich (Planstraße 2) von der Haupterschließung (Planstraße 1) abzweigend erschlossen.

Zur Rheinstraße hin wird entlang des gesamten Plangebietes ein straßenbegleitender, abgesetzter und 2,0 m breiter Gehweg ausgebaut. Im betreffenden Straßenabschnitt wird die Geschwindigkeit auf der Rheinstraße zudem auf Tempo 30 reduziert. Hier ist also eine gemischte Nutzung durch Fahrrad- und Kfz-Verkehr möglich und soll so auch in Zukunft umgesetzt werden. Ggf. erfolgt hier für den Radverkehr eine optisch trennende Fahrbahnmarkierung innerhalb des Straßenraumes. Eine weiterführende fuß- oder radläufige Anbindung entlang der Rheinstraße in Richtung Norden ist derzeit nicht vorgesehen und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. An der unterhalb gelegenen Kreisstraße soll jedoch langfristig ein Radschnellweg entstehen.

Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen sind zudem in Nord-Süd- als auch Ost-West-Richtung geplant, sodass das Plangebiet sowohl in sich gut vernetzt als auch nach außen an die Bestandsstrukturen und durch die bestehende Unterführung auch in die freie Landschaft jenseits der Bahngleise angebunden ist. So soll der Weg in der Süd-Ost-Ecke des Plangebietes an den dort bestehenden, an die Unterführung anknüpfenden Feldweg angebunden werden, um so eine umwegfreie fuß- und radläufige Erreichbarkeit des nahegelegenen Erholungsraumes zu ermöglichen. Diese Verbindung wird zukünftig über das dort gelegene private Wohnbaugrundstück hergestellt und über ein 4,0 m breites Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert. Zugleich werden in diesem Bereich eine durch das Plangebiet verlaufende Gasleitung und eine bestehende Brunnenleitung umverlegt, die über diese Fläche an den durch den Durchschlupf und weiter östlich verlaufenden Bestand angebunden werden. Des Weiteren ist eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen den Gebäuden Nr. 4 und 5 im südlichen Plangebiet als Verbindung zum daran anschließenden Bestand geplant, um hierüber schnell in Richtung Ortsmitte zu gelangen.

Der ruhende Verkehr soll im Plangebiet auf verschiedene Weise geregelt werden. Der private Stellplatzbedarf für parkende Kfz und Fahrräder soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken gedeckt werden. So sollen je nach realisierter Anzahl der Wohneinheiten auf den Grundstücken ausreichend viele Stellplätze individuell hergestellt werden. Dies geschieht bei den Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen über oberirdische Stellplätze, Carports und/oder Garagen und bei den Mehrfamilienhäusern über Tiefgaragen. Die Tiefgaragen sollen hierbei nur über jeweils eine zentrale Ein- und Ausfahrt erschlossen werden, um den Verkehr an diesen Stellen zu bündeln. Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser erfolgt dann über gebäudeinterne oder -externe Tiefgaragenaufgänge. Um den Stellplatzschlüssel bei den Hausgruppen und Doppelhäusern decken zu können, wird es hier notwendig, auf den Grundstücken der Reihenhäuser

sowie entlang der nördlichen Planstraße 1 weitere private Stellplätze vorzusehen. Die Grundstücksgrößen und auch die Erschließung sind hierfür ausgelegt.

Darüber hinaus werden östlich der zentralen Grünfläche sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auch einige öffentliche Besucherparkplätze angeordnet, sodass für die Größe des Plangebietes in angemessener Anzahl öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen werden. Auf diese Weise werden die Parkplätze zudem verortet und gebündelt, sodass der restliche Straßenraum von abgestellten Fahrzeugen freigehalten wird und dem Aufenthalt dienen kann.

3.3 Freiflächen / Grünordnung

Das Plangebiet wird als Wohngebiet mit einer breit gefächerten, verdichteten Gebäudetypologie entwickelt. Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung zu sichern und grünplanerisch sowie freiräumlich auf die höhere Dichte zu reagieren, soll ein öffentliches in Ost-West-Richtung verlaufendes, ca. 10 m breites Grünband mit qualitativollen Spiel- und Aufenthaltsflächen für Jung und Alt angelegt werden. Das Grünband zieht sich durch den zentralen Bereich des Baugebietes und schließt im Westen an das Mehrfamilienhaus Nr. 3 an der Rheinstraße an. Es verläuft zwischen den Mehrfamilienhäusern Nr. 6 und 7 und den Doppelhäusern Nr. 9 bis 12 und endet an der östlichen Verkehrsfläche. Hierüber kann ein gefälliger Übergang von der viergeschossigen, großteiligeren Bebauung zur dreigeschossigen, kleinteiligeren Bebauung erzielt werden. Im Übergangsbereich zur Planstraße sollen öffentliche Stellplätze entstehen und zur Gliederung und Aufwertung des Straßenraumes Bäume gepflanzt werden. Der Nord-Süd-Verlauf der Planstraße an den das Grünband anschließt, soll den Bodenbelag des Dorfplatzes weiterführen, um so den Platzcharakter in den Straßenraum weiter zu transportieren.

Auf der öffentlichen Grünfläche in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes gibt es von Seiten der Gemeinde den Wunsch bzw. die Idee dort eine Naturgruppe bzw. einen Naturkindergarten mit einer Schutzeinrichtung wie Bauwagen, Tipi oder ähnlichem zu realisieren. Die nördlich teilweise außerhalb des Plangebietes gelegenen Grünstrukturen werden als Leitstruktur für Fledermäuse und auch vor dem Hintergrund der Spritzmittelabdrift erhalten bzw. im Bereich der Naturgruppe geschützt und gepflegt. In ca. 150 m Entfernung Richtung Norden befindet sich ein weiterer sehr dichter Gehölzstreifen, welcher bereits heute auch schon durch Fledermäuse für Transferflüge genutzt werden kann. Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen an, weshalb mit dem Einsatz von Spritzmitteln zu rechnen ist. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen – gerade auch Kindern – in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

Des Weiteren sollen verschiedene Anpflanzungen vorgenommen werden. Zum einen wird der öffentliche Verkehrsraum durch Einzelbäume in ausreichend dimensionierten Pflanzquartieren gegliedert und die zentrale Grünfläche mit einem Spielplatz und schattenspendender Bepflanzung versehen. Darüber hinaus sind in den privaten Gartenbereichen Baum- und Strauchpflanzungen sowie die gärtnerische Gestaltung der verbleibenden unbebauten Flächen vorgesehen.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen und in Ergänzung zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und entsprechend der Ausnutzung, Gebäudetypologie und Gebäudeanordnung in WA1 bis WA3a/b zonierte. Grundsätzlich

sollen Nutzungen mit einem großen Flächenbedarf und mit einem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen nur eingeschränkt zugelassen bzw. ausgeschlossen werden.

Im WA1 und WA2 sollen Mehrfamilienhäuser, im WA3a Doppelhäuser und eine Hausgruppe und im WA3b Einzelhäuser realisiert werden, wobei in den größeren Gebäuden im WA1 bspw. generationenübergreifendes Wohnen, eine Kindertagesstätte und als verbindendes soziales Element ggf. auch ein Café oder ein Bistro mit Wohnungen in den oberen Geschossen ermöglicht werden sollen.

Grundsätzlich ist bei der Anwendung des § 13b BauGB zu beachten, dass die hierüber aufgestellten Bebauungspläne vornehmlich Wohnbauzwecken dienen und dies auch so festsetzen sollen. Gemäß geltender Rechtsprechung sind zumindest die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vollständig auszuschließen. Die jüngere Rechtsprechung stellt die Anwendung des § 13b BauGB für eine „rein“ wohnbauliche Nutzung nochmals heraus, öffnet den Nutzungskatalog jedoch so weit, als dass die Baugebiete nicht als Reine Wohngebiete (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt werden müssen, da dies nicht mehr zeitgemäß ist. Um das neue Baugebiet nicht nur als reine Wohnstatt auszubilden und Ansiedlungsmöglichkeiten für freiberufliche Tätigkeiten (Ärzte, Architekten, Physiotherapeuten etc.) sowie einen kleinen Lebensmittelladen zu schaffen, sind beispielsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und andere untergeordnete Nutzungen zulässig.

Diesem Umstand Rechnung tragend werden die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB generell zulässige Nutzung Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in allen WA ausgeschlossen. Städtebaulich dient diese Einschränkung dazu, das geplante Wohngebiet und das angrenzende Bestandsgebiete nicht über die Gebühr mit zusätzlichem Verkehr zu belasten und ein ausreichendes Maß an Wohnruhe zu gewährleisten. Darüber hinaus fügen sich sportliche Anlagen und Tankstellen mit ihrem hohen Flächenverbrauch und den mit ihrer Nutzung verbundenen Lärmemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) nicht in das wohnbaulich dominierte Plankonzept ein und wirken im vorliegenden Wohngebiet unmaßstäblich und deplatziert.

In WA2 und WA3a/b werden zusätzlich Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, da sich diese Nutzung in den kleinteiligeren Bereichen mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (WA3a/b) auf Grund der geringeren Gebäudegrößen und der erforderlichen Stellplatzanzahl nur schwer realisieren lässt. Da der Gemeinde Bad Bellingen jedoch daran gelegen ist, innerhalb eines der Mehrfamilienhäuser im WA1 einen gastronomischen Treffpunkt in Form eines Cafés, Imbiss oder dergleichen zu integrieren, sind Schank- und Speisewirtschaften – soweit diese der Versorgung des Gebietes dienen – in WA1 zulässig und können nur dort realisiert werden. Die Gebäudegrößen und durchgängigen Geschossflächen sowie die Parkmöglichkeiten gestatten insbesondere in diesen Bereichen die gewünschte Nutzung. Auf Grund der gewollten Zugehörigkeit zu den genannten sozialen Einrichtungen sind Schank- und Speisewirtschaften in WA2 ebenfalls nicht zulässig, da in diesen Baufeldern ausschließlich Wohnungen verwirklicht werden sollen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemein

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch das angegebene Höchstmaß der zulässigen Höhen baulicher Anlagen (TH, FH und sehr untergeordnet GH), der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II) und als Mindest- und Höchstmaß (II-III) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ). Grundsätzlich sollen mit den

getroffenen Festsetzungen die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Bad Bellingen realisiert und die Strukturen des städtebaulichen Entwurfes gesichert werden.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in WA1 bis WA3a/b unterteilt, um für den jeweiligen Bedarf unterschiedliche Festsetzungen treffen zu können. Im WA1 und WA2 sollen insgesamt 8 Mehrfamilienhäuser in drei- bis viergeschossiger Bauweise entstehen. Im WA1 können Gebäude mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen plus einem als Attika zurückgesetzten Dachgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) realisiert werden. Im WA2 sind zwei einzelne Gebäude oder ein durch einen flacheren Zwischenbau verbundenes Gebäude mit drei Vollgeschossen möglich, wobei die Höhen so angelegt sind, dass das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss ausgebaut werden muss. Im WA3a/b sind eine Hausgruppe mit fünf Hauseinheiten, sieben Doppelhäuser und acht Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und ausgebautem Satteldach als Nicht-Vollgeschoss vorgesehen.

Insbesondere die Umsetzung einer flächensparenden Bauweise in Form von Mehrfamilienhäusern stellt eine effektive Alternative zum Einzel- oder Doppelhaus mit in der Regel hohem Flächenverbrauch dar, auch wenn – wie in der vorliegenden Planung – die Doppelhaus- und Einzelhausgrundstücke vergleichsweise flächensparend parzelliert werden. Die Gemeinde Bad Bellingen möchte so einen Beitrag zum Flächensparen und zu einem schonenden Umgang mit begrenzt zur Verfügung stehenden Ressourcen leisten. Freistehende Einfamilienhäuser, aber auch Doppel- oder Reihenhäuser, können hierzu nur einen begrenzten Beitrag leisten.

Städtebauliches Ziel ist somit, eine gute Ausnutzung und Dichte der privaten Grundstücke bei Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität auch unter verkehrlichen, grünordnerischen und ortsstrukturellen Gesichtspunkten zu schaffen. Mit den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) können dabei auch die festgesetzten zwei bzw. drei Vollgeschosse mit zusätzlichem, ausgebautem Satteldach gut ausgenutzt werden.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

Die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Vollgeschosse werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfes und der darauf aufbauenden, geplanten Bebauung festgesetzt.

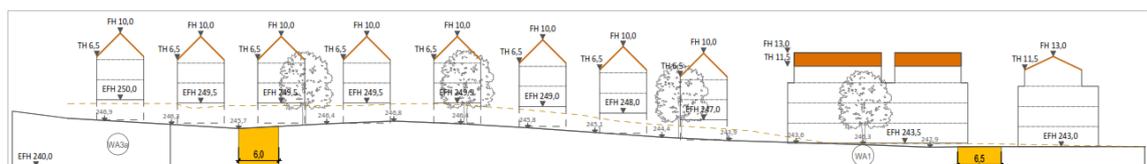
Bei der Höhenentwicklung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept zwischen den einzelnen Gebietsbereichen und Gebäudetypologien differenziert. Hierbei wird in besonderer Weise dem zukünftigen Ortsrand im Norden sowie den Übergängen in die südlich gelegene Bestandsbebauung Rechnung getragen. Den baulichen Schwerpunkt bildet die südliche Gebietshälfte mit Mehrfamilienhäusern.

Über die in WA1 und WA2 geplanten Mehrfamilienhäuser soll zusätzlich zu den Individualbauten (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) im WA3/b ein qualitatives und quantitatives Angebot an Miet- und/oder Eigentumswohnungen geschaffen werden, da auch diese Wohnformen stark nachgefragt werden und im Sinne des Bodenschutzes und der Ressourcenknappheit nachhaltige und zukunftsgerichtete Bautypen darstellen. Die Mehrfamilienhäuser sind so platziert und dimensioniert, dass sie die Kubaturen, Geschossigkeiten und Höhen der südlich gelegenen Bestandsbebauung aufgreifen, sich aber

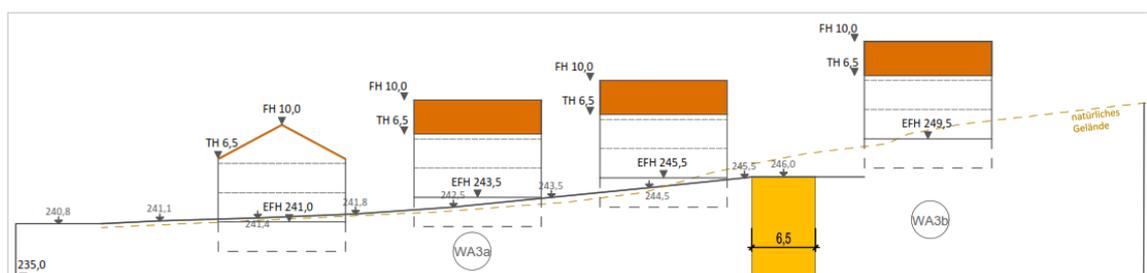
Für die Mehrfamilienhäuser im WA1 wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 11,5 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 13,0 m sowie im WA2 eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,5 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 11,0 m in Verbindung mit einer Mindestgeschossigkeit von zwei Vollgeschossen und einer Höchstgeschossigkeit von drei Vollgeschossen (II-III) festgesetzt. Im WA1 ist dabei ein viertes Geschoss zulässig, das aber als sog. Attikageschoss mit Rücksprüngen von den darunterliegenden Außenwänden ausgebildet sein muss und keine Vollgeschossigkeit aufweisen darf. Im WA2 kann

kein viertes Geschoss ausgebildet und das zulässige dritte Vollgeschoss über den erhöhten Kniestock und die zulässigen, großzügigen Dachaufbauten erreicht werden, sodass eine zusätzliche Anhebung der Trauf- und Firsthöhen zu Gunsten des Überganges an die nördlich weiterführende Individualbebauung nicht notwendig ist. Eine Abweichung von der Festsetzung geneigter Dächer stellt hierbei der im Planteil mit Ziffer 1 versehene Baufensterteil dar. Hier soll im Sinne des Immissionsschutzes ein Lückenschluss zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern über eine Lärmschutzwand oder einen untergeordneten Gebäudeteil möglich sein, der sich aber in seiner Kubatur und Dachgestalt unterordnet. Deshalb ist in diesem kleinen Teilbereich ausschließlich ein begrüntes Flachdach mit 0° bis 5° Neigung und einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 8,0 m zulässig. Von der durchgängigen Festsetzung eines geneigten Daches mit der für das WA2 geltenden Trauf- und Firsthöhe wird städtebaulich nicht befürwortet, da hierdurch ein nicht untergliederter Gebäuderiegel bis zu 50 m Länge entstehen könnte, der sich nicht in die ortsbaulichen Strukturen einfügt und zu massiv in Erscheinung treten würde.

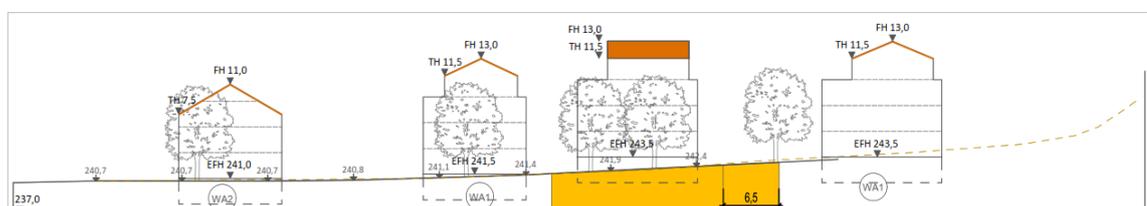
Im WA3a/b werden die Höhen und die Geschossigkeit zu Gunsten der Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke und im Sinne des Bodenschutzes auf maximal 6,5 m Traufhöhe (TH) und maximal 10,0 m Firsthöhe (FH) in Verbindung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird eine klassische und heutzutage gängige Höhe bzw. Ausnutzung für Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Satteldach (Nicht-Vollgeschoss) ermöglicht. Die Höhe, Größe und Kubatur der geplanten Individualbebauung im WA3a/b lässt in Verbindung mit der bewegten Geländetopographie einen verträglichen und rücksichtsvollen Übergang nach Norden in den offenen Landschaftsraum mit seinen Ackerflächen und nach Westen im Übergang zur Rheinstraße und der bestehenden Vegetation zu. Zum östlichen Gebietsrand hin kann über diese Form der Bebauung eine verträgliche und funktionierende Bebauung zur Bahntrasse erreicht werden, da hier die Höhenunterschiede bis zu 5 m betragen können und eine Anhebung der Trauf- und Firsthöhen gleichzeitig zu einer Erhöhung der mit 3,5 m geplanten Lärmschutzwand führen würden. Gleichzeitig wird durch die festgesetzten Höhen der neu entstehende Ortseingang ortsbaulich verträglich gestaltet und die Präsenz der sehr massiv und hoch anmutenden bestehenden Geschosswohnungsbauten am jetzigen Ortseingang gemildert.



Schnitt Nord-Süd Planstraße 1 (Blickrichtung Osten), Stand 04/2023, FSP (ohne Maßstab)



Schnitt Ost-West Planstraße 1 Nord (Blickrichtung Norden), Stand 04/2023, FSP (ohne Maßstab)



Schnitt Ost-West Planstraße 1 Süd (Blickrichtung Norden), Stand 04/2023, FSP (ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 22 von 47

Die Festsetzung von mindestens zwei Vollgeschossen in WA1 und WA2 soll bereits auf Bebauungsplanebene signalisieren, dass eine ressourcenschonende, flächensparende Bebauung Ziel der Gemeinde Bad Bellingen ist. Eine eingeschossige oder eineinhalbgeschossige Bebauung ist aus den vielfältig genannten Gründen in der heutigen Zeit keine Option mehr. In Kombination mit den entsprechenden Höhenfestsetzungen kann die bauliche Erscheinung sowie die Höhe der Gebäude hierüber adäquat geregelt werden, sodass sich die neuen Gebäude gut an den bestehenden Siedlungsrand sowie in den Hang und die Umgebung einfügen und nicht zu dominant in Erscheinung treten. Zudem wird über die Festsetzung der Vollgeschosse Klarheit hinsichtlich der Beitragspflichten geschaffen.

Hervorzuheben sind noch die Baufenster entlang des westlichen Plangebietsrandes, da diese als Riegelbebauung im Sinne des Schallschutzes geplant sind und dementsprechend festgesetzt werden. So kann die dort befindliche Bebauung einen Beitrag zur Minderung des von der Straße (A5 und K6347) ausgehenden Lärmes innerhalb der betreffenden Gebäude und an den nächstgelegenen Nachbargebäuden leisten.

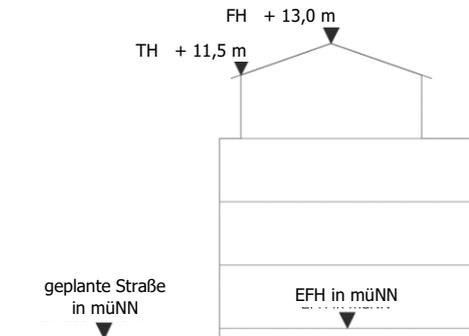
Durch die zeitgemäße Anpassung der Höhen und Vollgeschosse in Kombination mit den zulässigen Dachneigungen und den zulässigen Dachaufbauten können sowohl die Vollgeschosse als auch die Dachgeschosse adäquat ausgebaut werden. Darüber wird so einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und andererseits eine Vermittlung mit dem angrenzenden Bestandsgebiet und dem offenen Landschaftsraum erzielt. Gebäude mit flacheren Dachneigungen können die maximale Traufhöhe (TH) gut ausnutzen. Werden steilere Dachneigungen gewählt, kann die maximale Traufhöhe (TH) nicht ganz ausgenutzt werden; hier kann dafür durch Dachaufbauten ein gut belichtetes und gut nutzbares Dachgeschoss im Bereich der WA1 und WA3a/b als Nicht-Vollgeschoss und im Bereich des WA2 als Vollgeschoss (2. Obergeschoss) entstehen.

Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) sowie für die in WA2 zusätzlich festgesetzte Gebäudehöhe gilt die jeweils in den Baufenstern im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses). Über diese Regelung werden Interpretationsspielräume vermieden und für jedes Baufenster ein klarer Bezugspunkt festgesetzt. Die jeweils festgesetzte EFH wurde auf die vorhandene Topographie und die Erschließungsplanung dezidiert abgestimmt. Eine Überschreitung der EFH ist nicht zulässig, da bereits ein Puffer zu den Straßenhöhenlagen eingerechnet wurde und die Gebäude sonst in der teils eh schon starken Hanglage noch höher heraustreten. Eine Unterschreitung hingegen ist zulässig, da hier noch ein Spielraum gegeben werden kann und vertretbar ist, um auf die Hangsituation reagieren zu können. Grundsätzlich soll im Plangebiet eine einheitliche Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude im Zusammenhang mit den geplanten Erschließungsstraßen erreicht werden.

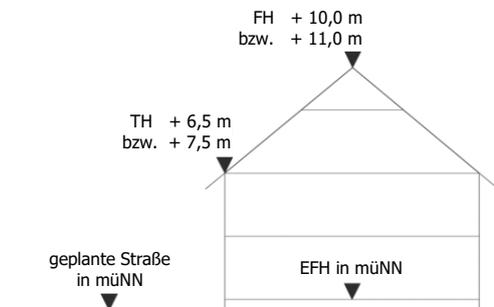
Des Weiteren werden klarstellende und auslegungssichere Regelungen zu den oberen Bezugspunkten (TH und FH) getroffen.

Die folgenden Abbildungen verdeutlicht die Höhen und deren Bezugspunkte:

WA1



WA2 und WA3a/b



Die festgesetzte Überschreitungsregelung der realisierten Traufhöhen (TH) für Dachaufbauten und Zwerchgiebel/Zwerchdächer/Zwerchhäuser um bis zu 1,5 m resultiert daraus, dass diese Gebäudeteile regelmäßig eine eigene Traufe ausbilden und somit bei nicht erfolgter Klarstellung unter Umständen nicht zulässig wären bzw. die Auslegung der Festsetzung oder des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens auf Baugenehmigungsebene problematisch ist.

Zur Unzulässigkeit der Überschreitung der zulässigen Firsthöhen (FH) durch der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten (Ziffer 1.2.1.3 der Bebauungsvorschriften) im in wird Folgendes festgehalten:

Gegenüber den meisten anderen technischen Aufbauten oder Bauteilen stellen der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten in ihrer Gesamtheit flächige Elemente dar, da zum weit überwiegenden Teil mehrere Paneele im Verbund auf den geneigten Dächern angebracht werden. Sie sind erfahrungsgemäß über eine oder mehrere Dachflächen ganz oder teilweise, zumindest aber großflächig verteilt. Dies führt insgesamt meist zu einem homogenen Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Eine Überschreitung durch einzelne oder mehrere Elemente (Paneele) von Solar- und/oder Fotovoltaikanlagen würde dieses homogene Bild konterkarieren, was städtebaulich nicht erwünscht ist.

Um Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen den Hauptgebäuden unterzuordnen und eine klare Höhenregelung zu treffen, wird für ebendiese Gebäude und Anlagen eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 4,0 m festgesetzt, gemessen zwischen der Rohfußbodenhöhe (RFH) ihrer untersten betretbaren Ebene als unterem Bezugspunkt bis zum obersten Punkt ihrer Dachfläche. Auch hier werden die Bezugspunkte auf Grund der Hanglage differenziert festgesetzt, sodass diese hinreichend präzise sind.

4.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt.

Neben einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll im Plangebiet im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke eine gestalterisch harmonische Baustruktur erreicht werden.

Grundsätzlich wird für das vorliegende Plangebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt und die GFZ entsprechend der unterschiedlichen Gebäudetypologien und Trauf- und Firsthöhen im WA1 und WA2 mit Mehrfamilienhäusern und im WA3a/b mit Reihen-, Doppel und Einzelhäusern in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse entsprechend differenziert.

Im Bereich der WA1 und WA2 wird die GFZ auf Grund der zulässigen zwei bis drei Vollgeschosse auf 1,2 festgesetzt. In Verbindung mit den zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) sowie den großzügigen Baufenstern wird hierüber die Möglichkeit zur Herstellung von größeren, gut ausnutzbaren Mehrfamilienhäusern gegeben. Die örtlichen Strukturen und Gegebenheiten werden dennoch berücksichtigt, da die Lage der Mehrfamilienhäuser so gewählt wurde, dass diese in der südlichen Plangebietshälfte im Übergang zu den anschließenden bestehenden, hohen Geschosswohnungsbauten zu liegen kommen und dort städtebaulich verträglicher sind als Richtung Norden zum neuen Ortsrand hin. Hier ist eine kleinteiligere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Hausgruppe mit fünf Einheiten vorgesehen, weshalb für das WA3a/b eine GFZ von 0,8 in Verbindung mit den dort maximal zulässigen zwei Vollgeschossen ausreichend ist.

Für die im WA3a geplante Bebauung mit einer Hausgruppe (Reihenhaus mit fünf Einheiten) wird die GRZ für die Hausgruppenmittelhäuser auf 0,5 und die GFZ auf 1,5 erhöht. Da die GRZ bei Hausgruppenmittelhäusern im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße meist nicht eingehalten werden kann und die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO seit der letzten Novellierung nur noch Orientierungswerte darstellen, können die GRZ und die GFZ in diesem Fall begründet auf 0,5 erhöht werden. Die für die Hausgruppen festgesetzten Erhöhungen der GRZ und GFZ scheinen in diesem Teilbereich angemessen, da öffentliche Grünflächen geplant sind, die als Ausgleich herangezogen werden können. Zudem ist sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und eine ausreichende Erschließung gewährleistet sind.

Die Festsetzungen entsprechen dem Planungsziel einer angemessen dichten Bebauung und eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Die Grundstücke können gut ausgenutzt werden, fügen sich aber gleichzeitig harmonisch in das topographisch bewegte Gelände, die angrenzende Bestandsbebauung, den Landschaftsraum und den Ortsrand ein. Darüber hinaus entstehen ausreichend Grünflächenanteile, sodass sich die Bebauung in passender Weise in den bestehenden Siedlungsbestand von Bad Bellingen einfügt und diesen sinnvoll erweitert.

Die für die WA1 bis WA3a/b festgesetzte GRZ und GFZ gewährleisten eine angemessene städtebauliche Dichte und zugleich eine aufgelockerte Bebauung, gute Besonnung und damit gesunde Wohnverhältnisse. Die GFZ wird daher entsprechend der geplanten Gebäude in Abhängigkeit zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

4.2.4 Überschreitung der zulässigen Grundflächen

Aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfes im Zusammenhang mit den geplanten Mehrfamilienhäusern dürfen die Grundstücke im WA1 und WA2 bis zu einer GRZ von 0,8 unterbaut werden. In diesen Bereichen soll eine gute Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen ermöglicht werden, sodass die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen, Keller, Müll- und Abstellräume etc.), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch die Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden können. Je nach dem können Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Kellerräume etc. vollständig oder in Teilen unterirdisch in Tiefgaragen entstehen. Für die oberirdischen Anlagen gilt die Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % der jeweils festgesetzten GRZ weiterhin.

Hierüber wird u. a. auch die letzte Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg berücksichtigt. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens zwei notwendigen Fahrradabstellplätzen je Wohnung sowie von geeigneten Abstellflächen für Kinderwägen und Gehhilfen führte dabei zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden Flächen für Nebenanlagen. Diese sind oberirdisch angelegt deutlich leichter zugänglich, bedingen aber, dass die Kfz – wenn möglich – in Tiefgaragen untergebracht werden

müssen. Hierüber sollen zum einen Familien bzw. Menschen mit Behinderung die Zugänglichkeit erleichtert werden, zum anderen kann so die Nutzung von Fahrrädern, auch in Verbindung mit der Nutzung des ÖPNV, deutlich unterstützt werden, was ganz im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklungspolitik steht. Somit können diese Anlagen oberirdisch vorgehalten und die Kfz in Tiefgaragen untergebracht werden.

4.3 Bauweise

Für WA1, WA2 und WA3a wird die offene Bauweise (o) festgesetzt, bei der die Länge der Baukörper maximal 50 m betragen darf und die seitlichen Grenzabstände einzuhalten sind. Dies soll der Einbindung des Plangebietes in die umliegenden örtlichen Strukturen dienen und einen moderaten Siedlungsabschluss bilden, der nicht zu verdichtet in Erscheinung tritt.

Das Plangebiet soll sowohl Raum für Einzel-, Doppel- und Reihen- als auch Mehrfamilienhäuser bieten, wobei die Festsetzungen zonierend und abgestimmt auf den angrenzenden Bestand und den Landschaftsraum erfolgen. Gleichzeitig soll die beabsichtigte Struktur des städtebaulichen Entwurfes abgebildet werden.

Für die Mehrfamilienhäuser in WA1 und WA2 werden entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Struktur ausschließlich Einzelhäuser (E) ohne Deckelung der Wohnungen festgesetzt. Insgesamt können in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, Baufenstern, nicht gedeckelten Wohneinheiten und anderweitigen Festsetzungen hier kompakte Einheiten in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen.

Die Ausweisung von einem Einzelhaus (E) in der nordöstlichsten Ecke des Plangebietes und von sieben Doppelhäusern (D) sowie einer Hausgruppe (H) im WA3a ist an die örtlichen Strukturen in Bad Bellingen angelehnt. Die Doppelhäuser (D) und das Einzelhaus (E) schaffen einen harmonischen Übergang zum freien Landschaftsraum. Die Hausgruppe (H) bzw. das Reihenhaus entlang der Rheinstraße ermöglicht eine effiziente Erschließung über die Bestandsstraße, eine flächen- und kostensparende Individualbebauung und trägt dem Immissionsschutz Rechnung.

Im WA3b gilt eine abweichende Bauweise (a), in der die einseitige Grenzbebauung mit ausschließlich Einzelhäusern (E) zulässig ist; Gebäude sind hier zwingend an die nördliche Grundstücksgrenze heranzubauen. Diese Festsetzung spiegelt die Wünsche des Gemeinderates, auch wenige Einzelhausgrundstücke anbieten zu können wider und sichert die Struktur des städtebaulichen Entwurfes an dieser Stelle. Im Sinne des Flächensparens und Bodenschutzes und als Reaktion auf den von Osten einwirkenden Schienenlärm ist hier aber eine kleinteilige Parzellierung mit engmaschiger Bebauung vorgesehen. Dies kann nur erreicht werden, wenn an mindestens einer seitlichen Grundstücksgrenze herangebaut werden kann. Auf Grund der Südausrichtung der Gebäude ist die Nordseite hierbei die sinnvollste.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen – sog. Baufenstern – bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Insgesamt sollen die geplanten Gebäude über die Baufenster bestmöglich fixiert werden, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur abzubilden, die Gebäude harmonisch in das Ortsbild zu integrieren und unbebaute Zwischenräume zuzulassen.

Bei den Gebäuden, die von Süden oder Westen her erschlossen werden, wurde darauf geachtet, dass diese einen ausreichenden Abstand zu den Verkehrsflächen erhalten. So können größere zusammenhängende und süd- bzw. westausgerichtete Gartenflächen ausgebildet werden.

Bei den Mehrfamilienhäusern, die sich um den Dorfplatz gruppieren sowie bei dem südwestlichen L-Gebäude wurde zu den Erschließungsflächen mit Baulinien gearbeitet, an die zwingend herangebaut werden muss. Dies dient der Herstellung einer stadträumlichen Qualität und einheitlicher Gebäudefluchten sowie der räumlichen Einfassung des Dorfplatzes. Bei Baulinien kann im Bebauungsplan ein Vortreten von Gebäudeteilen und ein Zurücktreten von Bauteilen zugelassen werden, wovon vorliegend Gebrauch gemacht wird. So sind bei der Planung und Realisierung der Gebäude noch moderate Spielräume und Anpassungen möglich.

Im Gegensatz dazu dürfen Baugrenzen grundsätzlich nicht durch Gebäude und Gebäudeteile überschritten werden dürfen. Lediglich ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann von der Baurechtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen zugelassen werden. In der Regel können untergeordnete Bauteile wie z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, die die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO einhalten, auf dieser Grundlage zugelassen werden.

4.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfistrichtungen werden festgesetzt, um die Struktur des städtebaulichen Entwurfes im Bebauungsplan und in der späteren Realisierung zu sichern.

Grundsätzlich sollen die Gebäude dem Hang bzw. Gefälle folgen und im Sinne der städtebaulichen Struktur traufständig und parallel zu den Erschließungsstraßen und dem Dorfplatz stehen. Im Bereich zwischen Planstraße 1 und Bahntrasse wurde für die individuellen Einzelhäuser von diesem Grundsatz abgewichen, da bei traufständigen Gebäuden auf Grund der Grundstückstiefen bedingt durch die heterogen verlaufende Planbereichsgrenze zu viel Fläche verloren gegangen wäre. Zudem war es wie oben beschrieben Wunsch des Gemeinderates im Sinne des Bodenschutzes in diesem Bereich kleinteiliger zu parzellieren und im Sinne des Immissionsschutzes engmaschiger zu bebauen.

Der von Ost nach West abfallende Hang bedingt in großen Teilen eine Ost-West-Ausrichtung der Gebäude, was im Sinne der immer wärmer werdenden Sommer an dieser Stelle als Chance gesehen wird, da eine reine Südausrichtung nicht mehr zeitgemäß und angemessen erscheint. So kann man Freisitze, Balkone und Terrassen bspw. im Westen anlegen, hat mittags das Gebäude an sich und dessen Schatten als Schutz und kann abends noch die Sonne genießen.

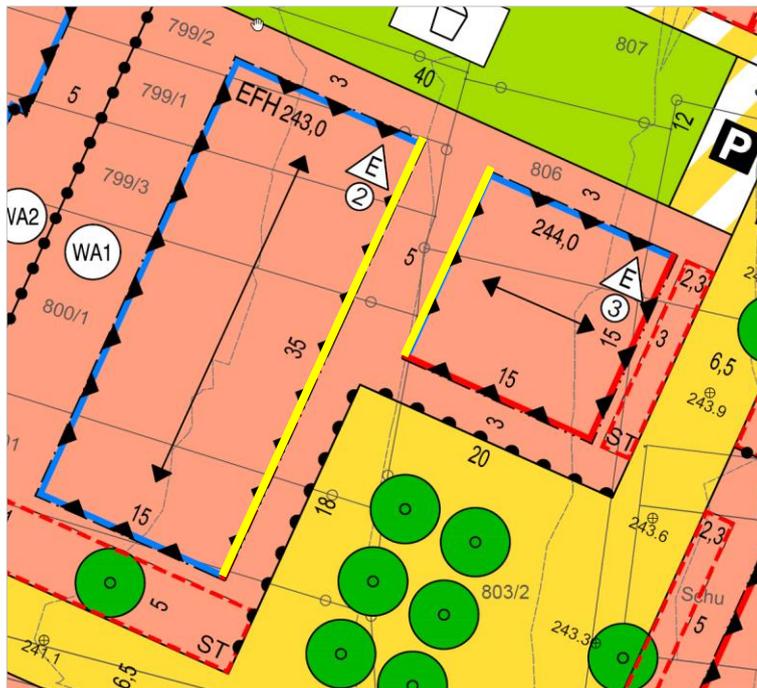
Zudem ist die Ausrichtung auch dem Lärmschutz geschuldet, da über die Ost-West-Ausrichtung eine sinnvolle Grundrissanordnung ermöglicht wird. Der von Osten kommende Schienenlärm kann über die zu realisierende Lärmschutzwand sehr gut kompensiert und aus dem Plangebiet herausgehalten werden. Der von Westen kommende Straßenverkehrslärm kann hingegen nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen wie einer Wand oder einem Wall abgefangen werden, da diese Bauwerke sehr hoch werden müssten und die dadurch entstehende Trennwirkung weder städtebaulich noch aus stadtsociologischen Gründen gewollt und verträglich ist. So können an der schallzugewandten Westfassade nicht zum Schlafen dienende Räume (Bad, Küche etc.) untergebracht werden und in den dem Lärm abgewandten Gebäudeteilen im Osten die zum Schlafen geeigneten Räume untergebracht werden. Dies wäre bei einer Nord-Süd-Ausrichtung – zumindest in Teilen des Plangebietes – erschwert.

Zur Fotovoltaik und Fotothermie sei gesagt, dass moderne Solar- und Fotovoltaikanlagen und -module auch bei Ost-West ausgerichteten Dächern gegenüber einer Südausrichtung eine sehr gute Effizienz aufweisen.

4.6 Abweichende Tiefen der Abstandsflächen

Für die im WA1 mit den Ziffern 2 und 3 gekennzeichneten Baufenstern wird in Ziffer 1.6 eine abweichende Tiefe einzelner Abstandsflächen festgesetzt.

In der nachfolgenden Abbildung wird dargestellt, an welchen Stellen die Tiefe der Abstandsflächen gemäß der LBO von $0,4 H$ auf $0,2 H$ herabgesetzt wird. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich dabei nach der Wandhöhe (H); sie wird senkrecht zur jeweiligen Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.



Ausschnitt Planzeichnung mit Darstellung der Wandseiten mit abweichender Tiefe der Abstandsflächen – gelbe Linien, FSP (genordet, ohne Maßstab)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB „können vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden.“ § 6 Abs. 3 LBO konkretisiert dies und stellt klar, „dass geringere Tiefen der Abstandsflächen zuzulassen sind, wenn

1. in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder
2. Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.“

Die Erfordernisse nach § 6 Abs. 3 Nr. 1 LBO ergeben sich aus der gewünschten Dichte im Plangebiet und der städtebaulich gewünschten Einfassung des Dorfplatzes. Ein Zusammenschluss der Gebäude in Form eines L wurde vom Gemeinderat abgelehnt, da die optische Durchlässigkeit zwischen Dorfplatz und Grünfläche ein wichtiges Element für diesen Bereich darstellt.

Nichtsdestotrotz sind eine hohe Wohnqualität sichergestellt, die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet und auch der Brandschutz und die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt und werden nicht beeinträchtigt. Der Mindestabstand von 5,0 m zwischen den Gebäuden wird eingehalten. Die höhere Dichte kann durch die nördlich gelegene angrenzende Grünfläche sowie den südlich angrenzenden Dorfplatz ausgeglichen werden, da hier ausreichend Freiflächen im direkten Umfeld vorhanden sind.

4.7 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, überdachten Kfz-Stellplätzen, im Folgenden Carports genannt, und nicht überdachten Kfz-Stellplätzen getroffen. Zusätzlich werden entlang der Planstraße 1 im Übergangsbereich zur Grünfläche nach heutigem Planstand vier bis fünf öffentliche, oberirdische Parkplätze geschaffen. In Planstraße 1 sind zudem alternierende öffentliche Parkplätze entlang der Straßenführung vorgesehen; die Ausbildung und Lage werden im Zuge der Erschließungsplanung und Realisierung des Baugebietes von der Gemeinde Bad Bellingen fixiert.

Um die unterschiedlichen städtebaulichen Zielvorstellungen im Plangebiet adäquat abzubilden, werden für WA1 bis WA3a/b unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der möglichen Unterbringung der notwendigen Kfz-Stellplätze getroffen.

Grundsätzlich sollen für Garagen, Carports und nicht überdachte Kfz-Stellplätze gewisse Spielräume bei der Planung eingeräumt werden. Gleichzeitig sollen die Freibereiche der Grundstücke größtmöglich von Bebauung bzw. Erschließungsanlagen freigehalten werden, sodass die unversiegelten Gartenflächen und die Wohnruhe der rückwärtigen Grundstücksbereiche bestmöglich geschützt werden kann. Insgesamt wird die Lage und Anordnung von Garagen, Carports und nicht überdachten Kfz-Stellplätzen möglichst genau geregelt und Garagen-/Carport-/Stellplatzzonen durch den entsprechenden Plan-einschrieb „GA/CP/ST“ festgesetzt.

So soll die Parkierung in WA1 und WA2 grundsätzlich innerhalb von Tiefgaragen erfolgen, die auch über die festgesetzten Flächen der Baufenster hinausgehen dürfen. Um dennoch einzelne oberirdische Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze zu ermöglichen, sind diese auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Kfz-Stellplätze sind zudem innerhalb der mit „ST“ gekennzeichneten Flächen entlang der Planstraßen zulässig, um hier eine gebündelte oberirdische Parkierung für Besucherinnen und Besucher anlegen zu können. So können hier genug Stellplätze auf dem Grundstück vorgehalten und damit einer Überparkierung im öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt werden. Um die Möglichkeit zur Schaffung von Tiefgaragen zu eröffnen, wird festgesetzt, dass in WA1 und WA2 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Hierüber kann der erhöhte Stellplatzbedarf gedeckt werden.

Im WA3a/b sind Garagen, Carports und nicht überdachte Kfz-Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nicht überdachte Kfz-Stellplätze zudem entlang der Verkehrsflächen per Planeinschrieb „ST“ festgesetzten Zonen zulässig. Die für die Hausgruppe und die Doppelhäuser im mittleren Cluster vorgesehenen zusätzlichen Sammelstellplätze sind sowohl städtebaulich als auch aus Sicht der Verkehrssicherheit eine gute Lösung. Hierüber wird sichergestellt, dass ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken außerhalb des öffentlichen Straßenraumes hergestellt werden können.

Geschlossene Garagen und Carports hingegen engen den Straßenraum visuell ein und ergeben – je nach Ausgestaltung – ein heterogenes Straßen- und damit Ortsbild, was aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht ist, weshalb sie nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür vorgesehenen mit „GA/CP“ gekennzeichneten Zonen zulässig sind. Hinzu kommt der Aspekt der Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren in die Garage und Carport, da hier der Rangiervorgang unter Umständen etwas länger dauern kann und ein- bzw. ausparkende Autos somit sowohl den nicht-motorisierten als auch motorisierten Verkehr

Grundsätzlich sind in WA1 bis WA3a/b in den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Garagen, Carports und nicht überdachte Kfz-Stellplätze nicht zulässig, sodass im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht geparkt werden kann.

Insgesamt soll über diese dezidierten Festsetzungen vernetzte Grün- und Freiflächen erhalten bzw. geschaffen werden.

Klarstellend wird festgesetzt, dass Carports (CP) als überdachte Stellplätze, die an mindestens an zwei Seiten keine Wände aufweisen.

Unter Berücksichtigung der letzten Änderung der Landesbauordnung sind Fahrrad-Stellplätze (überdachte und nicht überdachte) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens zwei notwendigen Fahrradabstellplätzen je Wohnung führt zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden (oberirdischen) Flächen für Nebenanlagen, da gerade Fahrrad-Abstellplätze sinnvollerweise oberirdisch angelegt werden sollten, um diese leicht zugänglich zu machen.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für o. g. Grenzgebäude die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO zu beachten sind.

4.8 Nebenanlagen

Um den Bauherren innerhalb der teilweise sehr flächensparenden Grundstücksgrößen Abstellmöglichkeiten in den Außenbereichen zu ermöglichen, wird nur für hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (Nebengebäude) im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 40 m³ festgesetzt, dass diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig sind. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die Anlagen bis 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dies wird aufgrund ihrer untergeordneten Erscheinung für städtebaulich vertretbar gehalten. Zudem werden im WA3a im Bereich der Hausgruppe und der Doppelhäuser zusätzliche Zonen für Nebenanlagen, gekennzeichnet mit „NA“ ausgewiesen, um an dieser Stelle Platz für bspw. Müllsammelplätze zu schaffen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig, um bei der Realisierung und sich eventuell ergebenden Änderungen diesbezüglich Spielraum einzuräumen.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für o.g. Grenzgebäude die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO zu beachten sind.

4.9 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In WA1 und WA2 wird aufgrund der besonderen Nutzung bzw. der angestrebten Verdichtung in Mehrfamilienhäusern bewusst auf die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten verzichtet, um die Bebauung mit einem Wohnungsmix zu ermöglichen.

In WA3a/b wird die Zahl der Wohneinheiten dahingehend beschränkt, als dass pro Einzelhaus maximal drei Wohnungen, pro Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen und pro Hausgruppeneinheit maximal eine Wohnung zulässig sind. Ziel dieser Beschränkung ist einerseits, dass in den betreffenden Bereichen eine bestimmte Gebäudetypologie und Dichte erreicht und hierüber Wohnraum für viele Menschen geschaffen werden soll. Andererseits soll in diesen Bereichen eine übermäßige Verdichtung ausgeschlossen und die damit einhergehende verkehrliche Problematik (Zu- und Abfahrtsverkehre, Parkraumdruck etc.) vermieden werden.

4.10 Verkehrsflächen / Zufahrten / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Die Erschließung des Plangebietes soll voraussichtlich über verkehrsberuhigte Wohnstraßen im Mischverkehr erfolgen. Die geplanten Erschließungsanlagen sind so

dimensioniert, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug auf diesen gut fahren und rangieren kann. Die Kurvenradien im Bereich der Einmündungen/Übergänge sind ebenfalls auf ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Die Aufteilung und Gestaltung der Straßenquerschnitte sind zum vorliegenden Stand noch nicht abschließend geklärt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt für die für den MIV vorgesehenen Straßen lediglich öffentliche Verkehrsflächen ohne Gliederung oder Aufteilung fest. In der dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung zur Erschließung werden die Straßenquerschnitte, Materialien etc. konkretisiert.

Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist der Planeinschrieb maßgebend. Die festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelages in der Fahrbahnmitte. Die im zeichnerischen Teil für jedes Baufenster dezidiert festgesetzten Fußbodenhöhen (EFH) sind auf die Erschließungsplanung und damit die realisierten Straßenhöhen sowie die Hangsituation und die Höhenlinien abgestimmt. Insgesamt wird angestrebt, einen Teil des Erdmasseausgleiches innerhalb des vorliegenden Plangebietes zu erzielen. Ein entsprechendes Bodenschutzkonzept wird rechtzeitig vor Baubeginn erarbeitet und mit dem zuständigen Fachbereich beim Landratsamt Lörrach abgestimmt.

Nach heutigem Stand wird nicht von der Notwendigkeit einer Entsorgung auf einer Deponie ausgegangen, weshalb von weiteren Regelungen im Bebauungsplan abgesehen wird. Der Erdmasseausgleich ist erklärter Wille der Gemeinde Bad Bellingen, weshalb in der vorliegenden Planung (Erschließung, Entwässerung und Bebauung) besonderes Augenmerk darauf gelegt wurde.

Um ggf. auf Differenzen zwischen geplantem und tatsächlichem Straßenausbau reagieren zu können, ist ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 20 cm bei den Planstraßen 1 bis 3 zulässig.

In verschiedenen Bereichen entlang der Planstraßen sind Ein- und Ausfahrten für Wohnbaugrundstücke nicht zulässig. So im Bereich der Kurven, wo dies der Verkehrssicherheit und dem städtebaulichen Erscheinungsbild dient.

Im Bereich des Dorfplatzes soll eine Erschließung für das die nördlich und westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke vom Platz her aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen unterbunden werden. Im Bereich des Dorfplatzes soll über die Herstellung von Spiel- und Sitzmöglichkeiten eine attraktive Aufenthalts- und Freizeitqualität geschaffen werden. Das Überfahren würde dieser Funktion entgegenstehen.

Die geplanten Fußwegeverbindungen und der öffentliche Parkplatz an der zentralen Grünzone werden über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen bauleitplanerisch gesichert.

4.11 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen im Bereich des Spielplatzes dem Aufenthalt und dem Spiel und im Bereich des Naturkindergartens dem Aufenthalt und der Betreuung von Kindern. Hierüber wird zusätzlich zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes auch eine stadtsociologische Funktion für Spiel und Begegnung erfüllt.

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

Die im Norden des Plangebietes gelegene Maßnahmenfläche „F1“ soll die dort bestehende Grünfläche und die Gehölze bauleitplanerisch sichern. Zum Schutz der Fledermäuse sind die Gehölze frei von direkter Beleuchtung zu halten.

Die in den Ziffern 1.12.2 bis 1.12.4 festgesetzten Maßnahmen dienen dem Arten- und Naturschutz, der Durchgrünung, der Verbesserung des Mikroklimas und der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt und damit der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate. So werden bei Starkregenereignissen auftretende Hochwasserspitzen gemindert und der Überlastung des Entwässerungsnetzes vorgebeugt.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, sind Außenbauteile mit diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin werden zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen im öffentlichen und privaten Raum festgesetzt.

4.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der mir „R“ gekennzeichneten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträgerin Badenova Netze (Gasleitung), der Gemeinde Bad Bellingen (Brunnenleitung) sowie ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit eingetragen.

Durch das Plangebiet läuft derzeit eine Gasleitung der Badenova Netze sowie eine Brunnenleitung der Gemeinde, die umverlegt werden müssen. Diese Leitungen sollen vor bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den Straßenraum verlegt werden und dann über das Privatgrundstück nach Osten durch den Durchlass unterhalb der Bahntrasse an den dort weiterführenden Bestand angeschlossen werden. Die hierfür benötigte Breite von 4,0 m wird entsprechend festgesetzt und die angrenzenden Bauflächen zusätzlich um jeweils 1,0 m abgerückt. So ist sichergestellt, dass auch bei Wartungs- oder Sanierungsarbeiten ausreichend Platz für Mensch und Maschine zur Verfügung steht und die Befahrbarkeit gewährleistet ist.

Über diese Durchwegung wird auch das Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert, da über den Durchlass der Naherholungsbereich östlich der Bahnlinie rege genutzt wird und auch zukünftig gut erreicht werden kann.

4.14 Ausschluss von fossilen Brennstoffen

Im Plangebiet ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zu Raumheizung und Warmwasserbereitung unzulässig, der Ausschluss gilt nicht für Blockheizkraftwerke. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Holz und Holzprodukten in Kaminen und Öfen für die Heizung einzelner Räume eines Gebäudes zugelassen werden.

Es ist auch Aufgabe der Bauleitplanung, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt beizutragen und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Der Ausschluss der Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe kann dabei sowohl in der Verbesserung einer bestehenden Belastungssituation als auch in dem Verhindern ihres Entstehens begründet sein. Die städtebaulichen Gründe können sich dabei sowohl aus den Verhältnissen innerhalb des Plangebietes als auch aus der Situation in benachbarten Gebieten ergeben.

Im Falle von Bad Bellingen ist dieser Ausschluss auf Grund der oben genannten Kriterien begründet, da Bad Bellingen ein zertifizierter Luftkurort ist und damit besonderen Anforderungen an die Luftreinhalte unterliegt.

Die Herausnahme von Blockheizkraftwerken von dieser Festsetzung erfolgt, da dieses zentrale Versorgungsmodell durchaus denkbar für die Größe des vorliegenden Plangebietes ist und Synergieeffekte mit sich bringt. Die Verbrennung fester oder flüssiger Brennstoffe verursacht in einem Blockheizkraftwerk aufgrund der hier einsetzbaren Filtertechniken geringere Schadstoffbelastungen als bei privaten Einzelanlagen. Zudem kann hierüber der Einsatz moderner Holzverbrennungsanlagen in Niedrigenergiehäusern gefördert werden.

Um den Bauherren die Möglichkeit zur Installation eines Kamines oder Ofens zu eröffnen, wird die Verfeuerung von Holz und Holzprodukten für einzelne Räume in Kaminen oder vergleichbaren Öfen ausnahmsweise zugelassen und hierfür eine entsprechende Ausnahme formuliert.

4.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch das Büro für Schallschutz Heine + Jud, Stuttgart, wurde zum vorliegenden Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass bei der Bebauung des Plangebietes Maßnahmen des Schallschutzes umgesetzt bzw. entsprechende Vorgaben beachtet werden müssen. Vor allem bedarf es an allen Gebäuden im Plangebiet für die Nachtzeit passiver Schallschutzmaßnahmen, sodass durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

In den Bebauungsplan aufgenommen wurden Festsetzungen zu Schalldämm-Maßen der Außenbauteile, zu Lüftungseinrichtungen, zur Grundrissorientierung und zu Außenwohnbereichen. Damit wird sichergestellt, dass im Rahmen der technischen Möglichkeiten der jeweiligen Nutzungseinheit vor den Fenstern von Schlafräumen möglichst geringe Verkehrslärmbelastungen auftreten und dass jedenfalls auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung der Schlafräume vorhanden ist. Für weitere Erläuterungen wird auf Ziffer 7 der Begründung verwiesen.

4.16 Anpflanzmaßnahmen

Die in dem Bebauungsplan beigelegten Umweltbeitrag vom Büro faktorgruen, Freiburg, genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich, verringert und zum Teil intern ausgeglichen. Zwar ist bei einem Verfahren nach § 13b BauGB ein Ausgleich der geplanten und erfolgten Eingriffe grundsätzlich nicht notwendig. Dennoch erfolgen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie zum Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sowie zu straßenbegleitenden Laubbäumen.

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Um hier während der Realisierung des Baugebietes noch flexibel auf private Zufahrten und die Stellplatzzuschnitte der öffentlichen Parkflächen reagieren zu können, kann von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (z. B. Grundstücksgänge, Straßenbeleuchtung etc.) um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

4.17 Bedingtes Baurecht

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch den von Osten kommenden Schienenlärm ein. In der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Immissionen durch den Schienenlärm markant sind und aktive bzw. bauliche Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Nutzungen notwendig werden.

Wohnliche Nutzungen sowie soziale und gesundheitliche Nutzungen sind daher in der ersten Baureihe im Osten des Plangebietes erst zulässig, wenn die in der Planzeichnung informell dargestellte – außerhalb des Geltungsbereiches gelegene – Lärmschutzwand in der angegebenen Höhe von 3,5 m (über Schienenoberkante des östlich gelegenen Gleises) hergestellt ist.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Freileitungen etc. sollen einer gestalterischen Einbindung des Plangebietes in den ländlich bzw. dörflich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Regelungen zusätzlich auch örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet „Rheinstraße Nord“ erlassen.

5.1 Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude

Um ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung innerhalb des Plangebietes und auch im Übergang zu den nördlich und östlich angrenzenden Bestandsgebieten zu gewährleisten, werden im Plangebiet als zulässige Dachformen für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 20° in WA1 und von 20° bis 40° in WA2 und WA3a/b zugelassen. Die Wahl der zulässigen Dachform und -neigung trägt v. a. der ländlich-dörflichen Struktur mit geneigten Satteldächern Rechnung und soll über die dezidierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dennoch eine gute Gebäudeausnutzung – gerade in den Dachgeschossen – bei gleichzeitiger Wahrung von Proportion und Erscheinungsbild gewährleisten.

Ergänzend ist im WA2 auf dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Verbindungsbau ausschließlich ein begrüntes Flachdach (FD) mit einer Neigung von 0° bis 5° und einer Substrathöhe von mindestens 12 cm zulässig, sodass der dort geplante, sehr lange Baukörper über diesen Einschnitt gliedert und das massive Erscheinungsbild aufgelockert wird. Satteldächer können im Allgemeinen bei großvolumigeren und langen Baukörpern recht massiv erscheinen.

Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten sind anzugleichen. Diese Vorgabe dient zusätzlich zur Wahrung des Erscheinungsbildes, der Gleichbehandlung der Bauherren sowie der bauordnungsrechtlichen Klarstellung.

Auch für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben und Materialien definiert. So sind für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden rote bis braune und graue, nicht glänzende Ziegeleindeckung sowie begrünte Dächer zulässig.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die bisher in vielen Bebauungsplänen gängige Vorgabe zur „klassischen“ Eindeckung mit ausschließlich Ziegeln nunmehr für begrünte Dächer geöffnet. Dies ist allerdings keine Muss-Vorgabe, sodass die Bauherren hier immer noch frei in ihrer Wahl sind. Bisher wäre aber ein steiler geneigtes Gründach oft schlichtweg nicht zulässig gewesen, auch wenn Bauherren dies gerne realisiert und somit dem Umweltschutz Rechnung getragen hätten. Um hier zukunfts- und umweltgerichtet zu handeln, kann durch die Öffnung dieser örtlichen Bauvorschriften ein effektiver

BEGRÜNDUNG

Seite 34 von 47

Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, die ohne Zwang ist und somit keine Nachteile für die Bauherren birgt.

Von der Festsetzung einer zwingenden Dachbegrünung bei den nun gebietsweiten steil(er) geneigten Dächern wird abgesehen, da eine Begrünung auch bei geneigten Dächern für sich allein in der heutigen Zeit zwar technisch gut machbar, aber in Verbindung mit der aus dem Landesklimaschutzgesetz heraus begründeten Solarpflicht wiederum technisch schwieriger und in der Umsetzung recht kostenintensiv ist. Um zumindest die Möglichkeit eines Gründaches und eine Wahlmöglichkeit für die Bauherrschaft zu eröffnen, sind laut Ziffer 2.1.3 der Bauvorschriften daher begrünte Dächer zulässig. Hierüber ist gewährleistet, dass auch die geneigten Satteldächer mit einer Dachbegrünung versehen werden können und nicht nur eingedeckte Dächer (Ziegel) zulässig sind.

Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sollen nicht verwendet werden, sodass sowohl das Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig. Die Gemeinde Bad Bellingen fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energienutzung und unterstützt damit die Ziele und Vorgaben der Landesregierung.

Im Sinne der Klimaanpassung wurde in Ziffer 2.1.6 der Bauvorschriften ergänzend eine örtliche Bauvorschrift zu den Fassadenfarben aufgenommen. Die Fassaden der Hauptgebäude sind in hellen Farben und Materialien auszuführen, sodass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird. Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

Neben der Dachform und der Dacheindeckung werden auch Vorschriften für Dachaufbauten erlassen. Die gewählten Vorschriften sorgen für ein angemessenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung im Kontext zur baulichen Umgebung und zum Ortsbild insgesamt, dienen der Gleichbehandlung der Bauherren sowie der bauordnungsrechtlichen Klarstellung und sollen Verunstaltungen vorbeugen.

Grundsätzlich sind Dachgauben und Dacheinschnitte (Negativgauben) sowie Zwerchgiebel/Zwerchdächer/Zwerchhäuser (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade) und Wiederkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) nur in WA2 und WA3a/b zulässig. Im WA1 sind sie auf Grund der Höhe der Gebäude und der niedrigeren Dachneigung demnach nicht zulässig. Hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird über die Dachaufbauten auf die festgesetzten Vollgeschosse Einfluss genommen, weshalb in den Ziffern 2.2.2 und 2.2.3 der örtlichen Bauvorschriften unterschiedliche Vorgaben zur Länge der Dachaufbauten in WA2 gegenüber WA3a/b getroffen werden. Über die für WA2 zulässigen 75 % der darunter liegenden Gebäudewand kann im Dachgeschoss überhaupt erst das dritte Vollgeschoss erreicht werden. Eine nochmalige Erhöhung des Kniestockes und die damit verbundene unweigerliche Anhebung der Firsthöhe, erscheint im vorliegenden Plangebiet am Siedlungsrand von Bad Bellingen städtebaulich nicht verträglich.

Für den Dachausbau in WA3a/b hingegen ist die Vorgabe der 50 % der darunter liegenden Gebäudewand im Individualhausbau und in Verbindung mit den festgesetzten, maximalen zwei Vollgeschossen sowie Trauf- und Firsthöhen vollkommen ausreichend. In diesen Bereichen soll explizit kein drittes Vollgeschoss erreicht, der Dachausbau im Sinne eines Nicht-Vollgeschosses aber ermöglicht werden.

5.2 Attikageschosse

Um ein zu massives Erscheinungsbild zu verhindern und eine Abstufung der Höhen zu erreichen sind im WA1 bei einer viergeschossigen Bebauung die obersten Geschosse als Nicht-Vollgeschosse und Attikageschosse (mit Rücksprung) auszubilden.

Dabei ist ein Rücksprung von mindestens 2,5 m an einer der Fassadenseiten und an zwei weiteren Fassadenseiten ein Rücksprung von mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses auszuführen. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Treppenhäuser etc. mit einer Einzelbreite bis maximal 6,0 m (horizontal gemessen). Die Fassadenseiten werden hierbei nicht explizit vorgegeben, da die Bau-träger so noch auf den von Osten und Westen kommenden Schienen- und Straßenverkehrslärm baulich flexibel reagieren und an den Seiten zurückspringen können, an denen es immissionsbedingt sinnvoller ist. Gegenüber Gebäuden mit steil geneigten Dächern, kann so eine sehr gute Ausnutzung der obersten Geschosse bei Reduzierung der Massewirkung erreicht werden.

5.3 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen

Aus gestalterischen Gründen und um ein störendes Erscheinungsbild zu vermeiden, werden für Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen ebenfalls gestalterische Vorgaben getroffen. So sind diese mit einer Dachneigung von 0° bis 10° herzustellen und zu begrünen; die Substrathöhe muss mindestens 12 cm betragen. Diese Vorgaben ermöglichen einerseits den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits fügen sich flache und flach geneigte Dächer kleinerer Baukörper besser in das ortstypische Erscheinungsbild von Bad Bellingen und in die Ortsrandlage ein. Gleichzeitig unterstützt diese Maßnahme unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort, entlastet das vorhandene Abwassersystem und dient der Artenvielfalt von Kleinlebewesen.

5.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 2,0 m – bezogen auf das nach Herstellung der Erschließungsmaßnahme vorhandene Gelände – zulässig. Diese Regelungen sollen insgesamt dem harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen und innerhalb der Grundstücke und der Harmonisierung der Grundstücksbereiche entlang der Erschließungsflächen dienen und sowohl ein zu hohes Heraustreten als auch ein unangemessenes Einsinken und Abgraben der Hauptgebäude steuern.

5.5 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Stützmauern / Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze

Zur Sicherung von Grünanteilen, der Reduzierung thermischer Belastung und zur Einbindung in das Landschaftsbild sind die nicht versiegelten Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Stein- und Schottergärten sind bereits nach Landesrecht nicht zulässig.

Zur Vermeidung unnötiger Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht überbauter Flächen werden in den örtlichen Bauvorschriften zusätzliche Regelungen zur Höhe von Stützmauern aufgenommen. Damit sollen Geländeanpassungen bzw. Geländemodellierungen ermöglicht, die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken jedoch vermieden werden.

Offene Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze sollen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen optisch abgeschirmt und begrünt werden, um unattraktive Abstellplätze zu vermeiden.

5.6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m – bezogen auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig, sodass der öffentliche Raum nicht durch zu hohe Einfriedungen eingeengt und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird. So wird gewährleistet, dass sich einerseits die Bewohnerinnen und Bewohner in einer angemessenen Weise abgrenzen und ihren privaten Freiraum sowie spielende Kinder schützen können, andererseits wird eine „tunnelartige“ Wirkung des Straßenraumes vermieden. Erklärend wird festgehalten, dass sich die 0,8 m nur auf Grenzverläufe zu öffentlichen Straßen und Wegen hin beziehen, nicht aber auf die Grenzseiten zu den privaten Grundstücken. Zu diesen Seiten gelten die Vorschriften des Nachbarrechtes Baden-Württemberg, sodass an den Grenzverläufen zu den privaten Grundstücken höhere Einfriedungen hergestellt werden können.

Um den Straßenraum nicht zu sehr einzuengen und um einen gewissen Schutzstreifen einhalten zu können, müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m vom Fahrbahnrand einhalten. Dies wird insbesondere bei Straßen ohne Gehwege – wie im vorliegenden Plangebiet vorgesehen – als sinnvoll erachtet. Grundsätzlich sind Einfriedungen Anlagen an oder auf einer Grundstücksgrenze, die dazu bestimmt sind, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzuschirmen und um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren. In diesem Zusammenhang ergibt sich für die zu öffentlichen Straßen und Wegen verlaufenden Grundstücksgrenzen die Möglichkeit, höhere Einfriedungen als 0,8 m herzustellen, wenn diese einen ausreichenden Abstand von den Grundstücksgrenzen einhalten. Über den ausreichenden Abstand entscheidet die zuständige Bauordnungsbehörde.

Als ortsuntypisches Material ist die Verwendung von Stacheldraht sowie aus ökologischen Gründen von Nadelgehölzhecken für Einfriedungen ausgeschlossen. Diese bestehen zumeist aus nicht standortheimischen Pflanzen und leisten nur einen sehr geringen Beitrag zur Ökobilanz und zum Klima- und Artenschutz. Um einen ortstypischen Charakter und die Einbindung des Baugebietes in die dörflichen und ländlichen Strukturen zu erreichen, sind geschlossene Einfriedungen nicht und Maschendraht- und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Unabhängig davon wird an dieser Stelle auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen, wonach bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

5.7 Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebietes von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes sind Freileitungen nicht zulässig und daher als unterirdisches Kabelnetz zu verlegen

5.8 Kfz-Stellplatzverpflichtung

5.8.1 Allgemeines

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfes für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meist nicht aus.

Aufgrund städtebaulicher und verkehrlicher Gründe wird im Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dahingehend festgesetzt, dass bei Wohnungen über 50 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und bei Wohnungen über 90 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze herzustellen sind. Diese Stellplatzverpflichtung entspricht den im ländlichen Raum nach wie vor angebrachten Schlüssel.

Bei Stellplätzen, die einer Wohneinheit zugeordnet sind, kann grundsätzlich ein Stellplatz vor einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz untergebracht werden.

5.8.2 Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner eine angemessene Aufenthaltsqualität und speziell den Kindern Flächen zum Spielen außerhalb der Grünzone garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht nur „öffentliche Parkzonen“ sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze in ausreichender Zahl auf den einzelnen Grundstücken notwendig.

5.8.3 Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kfz im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kfz auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kfz kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Der ÖPNV ist nach Ausbauzustand, Leistungsfähigkeit und Taktung im ländlichen Raum auch in Bad Bellingen nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen.

5.9 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um die gesamträumliche Entwässerungssituation zu verbessern und die Kanalisation zu entlasten, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Daher soll das anfallende Oberflächenwasser in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation bzw. Vorflut eingeleitet werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2,0 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- und Dachfläche betragen. Der Drosselabfluss darf bei maximal 0,5 l/s je 100 m² versiegelter Fläche liegen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

6 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Büro faktorgruen, Freiburg, Umweltbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und FFH-Vorprüfung erarbeitet, der alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet. Dieser wird dem Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse wurden in die Bebauungsplanung eingestellt.

BEGRÜNDUNG

Seite 38 von 47

6.1 Umweltschutz

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

„Das Plangebiet wird derzeit in Form von Kleingärten und für die Landwirtschaft genutzt. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Überbauung der vorhandenen Vegetation als Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich dabei zusätzlich aus der Überbauung und Neuversiegelung der vorhandenen Böden im Bereich der Wohnbauflächen inkl. Wege, Straßen und Plätze.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild und Erholung werden u.a. die folgenden Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- *Flächenversiegelung so gering wie möglich halten*
- *Eingrünung des Gebiets*
- *Pflanzung von Bäumen*
- *Erhalt von 2 Grünflächen*
- *Begrünung von Tiefgaragen, Flachdächern und Carports*
- *Weitere allgemeine Maßnahmen zum Bodenschutz*

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden die mit der Planung verbundenen Umweltbeeinträchtigungen teilweise vermieden oder vermindert. Ein vollständiger Ausgleich ist im Rahmen dieses Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich.“

6.2 Artenschutz

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

„Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange wurde auch betrachtet, ob die Planung verträglich mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ist. Es fanden Erfassungen folgender Artengruppen statt:

- *Brutvögel*
- *Fledermäuse*
- *Reptilien (Eidechsen und Schlingnattern)*

In einem separaten Dokument wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (faktorgruen, 2021) durchgeführt. Dort sind verschiedenste Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt, welche notwendig sind, um ein Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern.“

6.3 FFH-Vorprüfung

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

„Alle FFH-Lebensraumtypen

Keine Beeinträchtigung, da das Vorhabengebiet außerhalb des FFH-Gebiets (in ca. 120 m Entfernung in nordwestlicher Richtung) liegt.

Lebensräume von Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

Für diese Arten des Anhangs II kann eine Betroffenheit aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen (v. a. Gewässer) sowie aufgrund der räumlichen Entfernung zum FFH-Gebiet ausgeschlossen werden.

Wimperfledermaus (*Myotis emarginatus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Es sind Beeinträchtigungen durch den Wegfall (Gehölzfällungen) oder die Entwertung (durch Lichteinwirkungen) von Leitstrukturen möglich.

Hirschkäfer (*Lucanus cervus*)

Keine Beeinträchtigung.

Vogelarten des SPA

Es sind Beeinträchtigungen durch den Wegfall bzw. die Entwertung von Nahrungsflächen möglich.“

7 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Bad Bellingen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsbestandes. Durch die nach Süden und Westen orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, sowie dem zentralen Grünzug, der Ein- und Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern innerhalb der Straßenräume und privaten Grundstücksflächen wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet, soweit dies auf Bebauungsplanebene möglich ist. Im Sinne der Luftreinhaltung werden zudem fossile Brennstoffe in fester und flüssiger Form weitgehend ausgeschlossen.

8 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

8.1 Allgemein

Die Belange des Immissionsschutzes sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Büro Heine + Jud, Stuttgart, wurde eine schalltechnische Untersuchung zum von der östlich liegenden Bahnstrecke ausgehenden Schienenlärm sowie zum von der westlich liegenden A5 und K6347 ausgehenden Straßenverkehrslärm erarbeitet, die dem Bebauungsplan beigelegt ist. Des Weiteren wurde der Gewerbelärm von den westlich gelegenen Gewerbebetrieben betrachtet. Die Ergebnisse werden in die Bebauungsplanung eingestellt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet durch die Schallimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs überschritten. Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Diese Grenzwerte stellen die Schwelle der Zumutbarkeit dar. Die Grenzwerte werden ebenfalls überschritten. Die sogenannte „Schwelle der Gesundheitsgefahr“, bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen, wird bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt. Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr und den Schienenverkehr liegen unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Neben den Festsetzungen hinsichtlich der akustischen Dimensionierung der Umfassungsbauteile der Gebäude

sind im Bebauungsplan auch Aussagen zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Hausgärten etc.) und zu Lüftungseinrichtungen für Schlafräume zu treffen.

8.2 Gewerbelärm

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

„Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Den Berechnungen zu den gewerblichen Flächen wird ein pauschaler Ansatz nach DIN 18005-12 zugrunde gelegt. Repräsentativ für alle schalltechnisch relevanten Vorgänge und Tätigkeiten wird den gewerblich genutzten Flächen jeweils eine Flächenschallquelle mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB/m² nachts (22⁰⁰ Uhr bis 6⁰⁰ Uhr) zugrunde gelegt.

Die Beurteilungspegel im Bereich der geplanten Baufenster betragen bis 53 dB(A) tags und bis 36 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts eingehalten.

Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.“

8.3 Straßen- und Schienenverkehrslärm

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

„Zur Beurteilung der Situation durch den Straßen- und Schienenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts herangezogen.

Die geplante Schallschutzwand wurde in den Berechnungen bereits berücksichtigt. Die Schallschutzwand wird im Bebauungsplan informell dargestellt und ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme ein ausreichender Schallschutz vorliegt.

Durch den umliegenden Straßenverkehr werden am Rand des Bebauungsplangebiets Beurteilungspegel bis rund 65 dB(A) tags und bis rund 59 dB(A) nachts hervorgerufen.

Durch den umliegenden Schienenverkehr werden am Rand des Bebauungsplangebiets Beurteilungspegel bis rund 66 dB(A) tags und bis rund 60 dB(A) nachts hervorgerufen.

Auf eine Darstellung der Pegelwerte bei einer gemeinsamen Berücksichtigung beider Lärmarten bei freier Schallausbreitung wurde verzichtet, da sie Schallimmissionen aus entgegengesetzter Richtung stammen. Nach Errichtung der Gebäude sind die Immissionen an der jeweils lärmabgewandten Seite als vernachlässigbar einzustufen.

Hinsichtlich der Immissionen durch den Straßenverkehr müsste, zum vollständigen Schutz aller Geschosse durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen, zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden. Im vorliegenden Fall wäre gegenüber den Immissionen durch den Straßenverkehr, aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen, ein über 10 m hohes Schallschutzbauwerk notwendig. Auf die

BEGRÜNDUNG

Seite 41 von 47

*Errichtung einer Schallschutzwand entlang der westlichen Begrenzung des Plan-
gebiets soll daher verzichtet werden.*

*Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von
Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach
DIN 4109-11 (2018) berechnet und dargestellt. Das Plangebiet liegt maximal im
Lärmpegelbereich V.*

*In möglichen Außenwohnbereichen sind Beurteilungspegel von über 62 dB(A) zu
erwarten. Werden Außenwohnbereiche in den betroffenen Bereichen vorgesehen,
werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.*

*Im gesamten Geltungsbereich werden Lüftungseinrichtungen für Schlafräume er-
forderlich.“*

Zur Beurteilung der künftigen Situation an der geplanten Bebauung durch den Straßen- und Schienenverkehr wurden zunächst die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Als weiteres Abwägungskriterium wurden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) herangezogen. Diese Grenzwerte sind zwar im Bebauungsplanverfahren für ein neues Wohngebiet nicht unmittelbar anwendbar, stellen aber bei der Vorhabenzulassung eines neuen oder wesentlich geänderten Verkehrsweges die Schwelle der Zumutbarkeit dar.

Zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes von Außenbauteilen wird gemäß dem Regelwerk der DIN 4109 nicht der Beurteilungspegel der DIN 18005 oder der 16. BImSchV herangezogen, sondern der „maßgebliche Außenlärmpegel“, der sich über Zuschläge von 3 dB(A) tags bzw. 13 dB(A) nachts auf den Beurteilungspegel ergibt. Der maßgebliche Außenlärmpegel wurde – ohne Berücksichtigung irgendeiner abschirmenden Bebauung – für die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-2 berechnet und in Karte 7 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Dabei wurde in der Untersuchung die in Baden-Württemberg bauaufsichtlich eingeführte Fassung 2018 der DIN 4109 zugrunde gelegt, die für den Schienenverkehrslärm einen Abschlag von 5 dB(A) vorsieht und dementsprechend zu um 5 dB(A) reduzierten Beurteilungspegeln führt.

Durch den Straßenverkehr werden vorliegend im Plangebiet Beurteilungspegel bis knapp 65 dB(A) tags und bis rund 59 dB(A) nachts und durch den Schienenverkehr bis 66 dB(A) tags und bis rund 60 dB(A) nachts erreicht. Dies entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 10 dB(A) bzw. 11 dB(A) tags und bis zu 14 dB(A) bzw. 15 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden in der freien Schallausbreitung durch den Straßenverkehr tags bis 6 dB(A) und nachts bis 10 dB(A) und durch den Schienenverkehr tags bis 7 dB(A) und nachts bis 11 dB(A) überschritten.

In der Rechtsprechung zeichnet sich zudem die Tendenz ab, dass bei einem Dauerschallpegel von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten ist. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden tags wie nachts noch knapp unterschritten.

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-2 berechnet und dargestellt sowie im zeichnerischen Teil durch Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung kenntlich gemacht und festgesetzt. Das Plangebiet liegt maximal im Lärmpegelbereich V. Dies bedingt dezidierte planungsrechtliche Festsetzungen zu den Schalldämmmaßen der Außenbauteile, zu den schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume sowie zu Schallschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche

Wenn ein Gebiet mit einer neuen Wohnbebauung geplant wird, muss die Lärmbelastung durch vorhandene und überdies teilweise nicht zugleich der Erschließung des Gebietes dienende Verkehrswege als gewichtiger Belang in die Abwägung eingestellt werden. Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles; die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bieten hier eine Orientierungshilfe, die im Rahmen einer gerechten Abwägung herangezogen werden kann, jedoch keine Planungsobergrenze darstellt, sondern in der Bauleitplanung auch überschreitbar sind. Allerdings sind sie im Rahmen der Abwägung jedenfalls insofern von Bedeutung, als die für die Planung sprechenden Gründe umso gewichtiger sein müssen, je weiter die DIN-Werte überschritten werden. Möchte die planende Gemeinde dem Plangebiet unter Berufung auf das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe, die für eine solche Lösung sprechen, eine Überschreitung der Orientierungswerte zumuten, so setzt dies voraus, dass sie sich im Rahmen der Abwägung mit den nach Lage der Dinge in Betracht kommenden baulichen und technischen Möglichkeiten befasst, eine Überschreitung auf das im Interesse einer Erreichung des Planungszieles hinzunehmende Maß zu beschränken. Dabei kommen auch Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Betracht. Eine Regel, dass Schallschutz im Inneren der Gebäude auch bei geöffneten Fenstern gewährleistet sein muss, ist der DIN 18005 nicht zu entnehmen. In der Rechtsprechung ist vielmehr anerkannt, dass auch im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte das Gebot gerechter Abwägung nicht verletzt sein muss, wenn im Inneren der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Schallschutz gewährleistet ist. In die Abwägung einzustellen ist auch, ob bzw. in welchem Ausmaß Außenwohnbereiche im Tagzeitraum von Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte betroffen sind.

„Unter ganz bestimmten Rahmenbedingungen ist es unter städtebaulichen und umweltplanerischen Gesichtspunkten dennoch erforderlich – und bei der Anwendung sorgfältiger Instrumente vertretbar – in derart vorbelasteten Bereichen, je nach Situation des Einzelfalls, auch Wohnnutzungen zu ermöglichen:“

(Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010)

Primär hat die Gemeinde bei einer Neuplanung von Wohngebieten die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Die Durchsetzung dieses Trennungsgrundsatzes stößt jedoch an Grenzen. In Gemeinden mit einer hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm auf Grund der Nähe zu übergeordneten Straßen wie Bad Bellingen ist es häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen- oder Schienenwegen schädliche Umweltauswirkungen auf Wohngebiete bzw. Wohnnutzungen zu vermeiden. Doch auch in diesen Gemeinden besteht ein berechtigtes Interesse daran, neue Wohnbaugebiete auszuweisen oder bestehende Strukturen zu ergänzen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen und damit der Wohnraumknappheit und den hohen Kauf- und Mietpreisen zu begegnen.

Kuschnerus hält hierzu fest:

„Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles; die Orientierungswerte der DIN 18005 können im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Je weiter die Orientierungswerte (...) überschritten werden, desto gewichtiger müssen die Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.“

BEGRÜNDUNG

Seite 43 von 47

(...) Jedenfalls wenn im Inneren der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung von schallschützenden Außenbauteilen angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebäudes deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen“

(Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn 2010)

Gemäß dem Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung 2010“ gilt

„hinsichtlich des baulichen Schallschutzes (...), dass bei Überschreitungen von 60/70 dB(A) Nacht/Tag zwingend das so genannte Prinzip der „Zweischaligkeit“ in Verbindung mit einer Grundrissorientierung der schutzbedürftigsten Räume zur lärmabgewandten Seite erfüllt werden muss. Für die Schlafräume gelten entweder die Anforderungen einer lärmabgewandten Seite von < 49 dB(A) in der Nacht für Schlafräume oder die Anforderungen von 30 dB(A) im Innenraum für Schlaf- und Kinderzimmer.“

Den gewichtigen städtebaulichen Gründen für die Neubebauung des Plangebietes steht die Immissionsbelastung durch die angrenzenden Verkehrswege der Deutschen Bahn sowie der A5 und K6347 gegenüber. Primär sollten entsprechende Immissionen durch aktive Maßnahmen wie Schutzwände oder -wälle minimiert werden. Im vorliegenden Fall wird östlich des Plangebietes die bestehende Lärmschutzwand der an der Schiene in 3,5 m Höhe über die gesamte Länge des Plangebietes weitergeführt, sodass nach deren Bau ein ausreichender Schallschutz vorliegt. Des Weiteren wurde auch für den Straßenverkehrslärm untersucht, welche Minderungswirkung durch eine am westlichen Rand des Plangebietes angesiedelte Schallschutzmauer erreichbar wäre. Im vorliegenden Fall wäre gegenüber den Immissionen durch den Straßenverkehr, aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen, ein über 10 m hohes Schallschutzbauwerk notwendig. Eine Schallschutzmauer entlang des gesamten Überganges zwischen Plangebiet und Rheinstraße in dieser Höhe ist städtebaulich nicht hinnehmbar. Auf diese Maßnahme wird deshalb verzichtet.

Anstelle einer Schallschutzmauer kann eine schallabschirmende Wirkung auch durch eine entsprechende Bebauung am westlichen Rand des Plangebietes erreicht werden. Auch die damit erzielbaren Pegelminderungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Die Wirksamkeit dieser Maßnahme ist – bei Firsthöhen der Riegelbebauung von 10,0 m bzw. 13,0 m – geringfügig höher als bei den genannten Höhen einer Schallschutzwand. Da gleichwohl der abschirmende Effekt dieser Bebauung relativ gering ist, hat sich die Gemeinde Bad Bellingen dagegen entschieden, eine zwingende Reihenfolge der Bebauung des Plangebietes durch Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzugeben, sodass ggf. vorübergehend bereits eine Wohnnutzung im Plangebiet stattfinden könnte, ohne dass die abschirmende Bebauung bereits errichtet ist. Da allerdings die betreffenden Grundstücksflächen im Eigentum der Gemeinde Bad Bellingen stehen und von dieser selbst mit vertraglichen Bauverpflichtungen verkauft werden kann, ist die Entstehung dieser Bebauung gleichwohl sichergestellt. Durch die Festsetzung einer fast lückenlosen Bebauung und entsprechender Firsthöhen in den entsprechenden Baufeldern ist gewährleistet, dass der Minderungseffekt der Abschirmung zumindest näherungsweise erreicht werden wird.

Als Mittel zum Schutz gegen die Lärmbelastungen (insbesondere) infolge des nächtlichen Verkehrslärmes verbleiben damit Vorkehrungen des baulichen Schallschutzes, die im vorliegenden Fall dezidiert festgesetzt werden. Hierzu zählt zuvorderst die Festsetzung zur Ausführung der Außenbauteile. Ergänzend zu den Anforderungen des baulichen Schallschutzes enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anordnung von Schlafräumen an den lärmabgewandten Fassaden – soweit (technisch) möglich – und zur künstlichen Belüftung von Schlafräumen. Diese Festsetzungen sind erforderlich, da

sich entsprechende Anforderungen nicht aus der DIN 4109 ergeben, der bauliche Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern seiner Wirksamkeit entfaltet, gleichwohl aber eine ausreichende Belüftung während der Nachtzeit sichergestellt sein muss. Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen sind ebenfalls erforderlich, da im Tagzeitraum sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Die festgestellten Immissionsbelastungen resultieren aus dem Schienenlärm und dem Verkehrsaufkommen auf der A5 und K6347. Alle Verkehrswege führen als drei der wichtigsten Hauptverkehrsachsen an Bad Bellingen entlang. Hieraus resultieren entlang der gesamten Strecke hohe Belastungen innerhalb des gesamten Kernortes Bad Bellingen. Die Gemeinde Bad Bellingen weiß um diese Belastungen, hat aber auf Grund der hohen Vorbelastung im gesamten Ort keine Ausweichmöglichkeiten auf andere Flächen, da die Belastung allerorts hoch ist. Ein weiterer Ansatzpunkt ist die Verbesserung und der angestrebte Ausbau des ÖPNV im Rahmen eines Nahverkehrskonzeptes auf regionaler Ebene, sodass noch mehr Menschen auf das eigene Kfz verzichten und dementsprechend die Immissionen gesenkt werden können. Der Ausbau des ÖPNV ist jedoch ein langfristiges, großes Projekt, dessen Realisierung sicherlich zu einer Entlastung führen wird; die Realisierungshorizonte sind jedoch noch nicht abzusehen.

Innerhalb der Gemeinde Bad Bellingen und der gesamten Raumschaft besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Das Plangebiet „Rheinstraße Nord“ richtet sich mit dem durchdachten Gebäudemix, dem flächensparenden Bauen und den unterschiedlichen Grundstücksgrößen an alle möglichen Interessengruppen und kann somit einen breiten Querschnitt der Bevölkerung bedienen.

Die Verkehrslärmbelastung ist der Gemeinde bewusst. Für die Innenwohnbereiche können die zulässigen Schalldämmwerte für die betroffenen Bereiche nachts jedoch über die zu realisierenden baulichen Maßnahmen eingehalten und somit eine Gesundheitsgefahr für die Bewohnerinnen und Bewohnern durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden.

8.4 Verkehrslärmeinwirkung durch Ziel- und Quellverkehr auf umliegende Bestandsgebiete

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

„Die Verkehrslärmauswirkungen durch den Quell- und Zielverkehr sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten.

Die Abschirmwirkung der geplanten Bebauung wurde bei den Berechnungen nicht betrachtet. Der Erschließungsverkehr wurde gleichermaßen in alle Richtungen berücksichtigt.

Im Prognose Planfall ergeben sich an der bestehenden Bebauung Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr bis rund 65 dB(A) tags und rund 59 dB(A) nachts. Durch den Erschließungsverkehr auf der Rheinstraße ergeben sich an der bestehenden Bebauung tags und nachts Pegelerhöhungen bis + 0,1 dB.

Die Betrachtung des Verkehrslärms fällt im vorliegenden Fall nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV. Aus den dargestellten Pegeln lässt sich kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ableiten.“

9 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Es werden ausreichende Abstände zu den im Norden des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Flächen eingehalten. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Baumreihe (Leitstruktur für Fledermäuse) wird erhalten und bietet zusätzlich zu einem

ausreichenden Abstand zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und den Privatgrundstücken von über 20 m einen ausreichenden Schutz gegenüber einem etwaigen Spritzmitteleintrag.

10 BELANGE DER FORSTWIRTSCHAFT

Außerhalb des Plangebietes und westlich der Rheinstraße auf den Flurstücken Nrn. 752, 753/1, 753/2, 754/1, 754/2, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 769/2, 770 und 4238 der Gemarkung Bellingen befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Auch wenn der Wald außerhalb des Plangebietes liegt, ist die Waldwirtschaft ein öffentlicher Belang welcher gemäß § 56 LBO in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Von der Unteren Forstbehörde wurde auf den einzuhaltenen Waldabstand von 30 m hingewiesen. Eine Zurücknahme des Waldes oder eine niederwaldartige Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes wurde von Seiten der Behörde ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Neuanlage von Wohnbebauung handelt.

Mit der Behörde wurde zwischenzeitlich abgestimmt, dass es sich bei dem hier betroffenen Waldstück um eine atypische Gefahrensituation handelt und nur ein verminderter Waldabstand zu beachten ist. Der Wald befindet sich auf der westlichen Seite der Rheinstraße in einem Abstand von mindestens 10 m zum Plangebiet und ist nach Westen hin stark abschüssig, sodass davon ausgegangen werden kann, dass etwaige umfallende oder ab-knickende Bäume den Hang in Richtung Westen hinunterfallen bzw. abrutschen und nicht in Richtung Baugebiet (Osten). Die Baufenster befinden sich alle in einem Abstand von mindestens 15 m zum Wald. Für die verbleibenden 15 m werden Bewirtschaftungsvorgaben für die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer festgelegt, die aber kaum in das bestehende Erscheinungsbild und Funktionsgefüge des Waldabschnittes eingreifen. Daher ist hier zukünftig nicht von einer Gefährdung von Menschen auszugehen.

Der obere Bereich wird aufgrund der Nähe zur Rheinstraße und der notwendigen Verkehrssicherungspflicht bereits jetzt intensiv gepflegt, sodass dieser Waldabschnitt in seiner Ausformung und Funktion pflegerisch vorgeprägt ist.

11 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Bad Bellingen erfolgt im Bestand. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) kann von der Rheinstraße an- und abfahren. Die rad- und fußläufige Erschließung erfolgt zusätzlich über die umliegenden Fuß-, Wirtschafts- und Feldwege.

12 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz der Gemeinde Bad Bellingen.

12.1 Oberflächenwasser und Schmutzwasser

Die Ableitung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem über die vorhandenen Kanäle in den umliegenden Straßen.

Vom Büro Bölk und Gantner, Neuenburg, wurde ein Bericht zum Schmutzwasser (SW) und Niederschlagswasser (NW) erarbeitet, welcher dem Bebauungsplan beigelegt. Die Ergebnisse wurden in die Bebauungsplanung eingestellt.

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

BEGRÜNDUNG

Seite 46 von 47

„Auf Grund der Vorgaben von § 55 Abs. 2 WHG und der bestehenden Trennkana-
lisation im gesamten bestehenden Ortsteil Bad Bellingen werden auch im BG
,Rheinstraße Nord‘ SW und NW getrennt abgeleitet (Anlage 3.3).

Das SW aus dem gesamten Baugebiet wird nach Süden abgeleitet und in der Eb-
netstraße dem bestehenden SW-Kanal zugeleitet, von wo es über die bestehen-
den SW-Kanäle im Kastanienweg, der Straße ‚Im Leim‘, der sich anschließenden
Böschung zwischen Hoch- und Tiefgestade, der Straße ‚Im Mittelgrund‘ über
Schacht BB18V (unmittelbar westlich der Unterführung der Tullastraße unter der
Autobahn A5) dem MW-Sammler und bald danach der Kläranlage Bad Bellingen
zugeleitet wird.

Die Einleitung des SW aus dem Baugebiet erfolgt in der Ebnetstraße an Schacht
BB90S. Da der neue SW-Kanal in der Ebnetstraße deutlich tiefer liegen wird als
die Sohle von Schacht BB90S, ist das SW vor der Einleitung mittels Hebeanlage
auf ein höheres Niveau zu heben.

Wegen der schlechten Durchlässigkeit des anstehenden Bodens und auf Grund
der Lage des Baugebiets innerhalb des Wasserschutzgebiets wäre eine Versicke-
rung des NW von öffentlichen und von privaten Flächen mindestens sehr aufwän-
dig und z. T. nicht möglich. Darum soll das NW vollständig abgeleitet werden. Die
Planung sieht vor, das NW in der Rheinstraße bei Haltung BB434R (in der Bö-
schung) in den bestehenden RW-Kanal einzuleiten. Von dort fließt es in der Kana-
lisation zum Bauhof und hauptsächlich im offenen Graben zum Rhein (Auslauf 1).

Um die Abflüsse von den Baugrundstücken in die RW-Kanalisation zu begrenzen,
ist jedes Baugrundstück mit einer Zisterne mit gedrosselter Zwangsentleerung und
einem Retentionsvolumen auszustatten. Darum ist sämtliches auf den Privat-
grundstücken oberflächlich abfließendes NW den Rückhaltevolumen zuzuleiten.

Das Rückhaltevolumen und der Drosselabfluss wurden so gewählt, dass auch bei
großen Baugrundstücken mit relativ großer Versiegelung beim Bemessungsregen
keine Entlastung eintritt. Das Retentionsvolumen wurde festgelegt auf mindestens
 $v = 2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ überbaute Fläche, die Schwimmerdrossel drosselt den Abfluss
aus dem Rückhaltvolumen auf $q_d = 0,5 \text{ l/s}/100 \text{ m}^2$ überbaute Fläche.“

12.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Rheinstraße.

12.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W405 wird
für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden über das öffent-
liche Netz zur Verfügung gestellt (Grundschatz).

13 BODENORDNUNG

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist zur Verwirklichung des Bebau-
ungsplanes eine Bodenordnungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch im Wege der
Umlegung erforderlich

14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Maßnahme verhält sich für die Gemeinde Bad Bellingen hinsichtlich der Erschlie-
ßung kostenneutral, da die Realisierung durch einen noch nicht benannten Erschlie-
ßungsträger erfolgt.

BEGRÜNDUNG

Seite 47 von 47

15 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca.	1,88 ha
davon:		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,45 ha
Verkehrsflächen		
Straßen	ca.	0,25 ha
Fußwege und öffentliche Parkplätze	ca.	0,06 ha
öffentliches Grün	ca.	0,12 ha

Bad Bellingen, den

fsp.stadtplanung

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

Dr. Carsten Vogelpohl
Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bad Bellingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag der Rechtswirksamkeit ist der _____.

Bad Bellingen, den

Bad Bellingen, den

Dr. Carsten Vogelpohl
Bürgermeister

Dr. Carsten Vogelpohl
Bürgermeister