

STADT TODTNAU

BEBAUUNGSPLAN

„ OBERE SONNHALDE II“

(Teiländerung u. Erweiterung des Bebauungsplanes „Obere Sonnhalde“)

Satzung über den Bebauungsplan "Obere Sonnhalde II" der Stadt Todtnau

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl.S. 578) hat der Gemeinderat der Stadt Todtnau am 11.07.2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan "Obere Sonnhalde II" in Todtnau wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan "Obere Sonnhalde II" besteht aus dieser Satzung, dem Planteil mit Zeichenerklärung, Übersichtsplan und Festsetzungen vom 11.07.2019 sowie dem Textteil (Bebauungsvorschriften) vom 11.07.2019

§ 3

Dem Bebauungsplan sind folgende Anlagen beigelegt:

Begründung vom 11.07.2019 mit

Abwägung der Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Prüfung vom 11.07.2019

Weiterhin besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine separate Gestaltungssatzung vom 11.07.2019

§ 4

Die im Bebauungsplan "Obere Sonnhalde" von 1968 getroffenen Festsetzungen, die durch den vorliegenden Bebauungsplan überlagert werden, werden mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft gesetzt.

§ 5

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Todtnau, den 11.07.2019

Bürgermeisteramt

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Obere Sonnhalde II“ (Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Obere Sonnhalde“)

I. ALLGEMEIN

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Obere Sonnhalde“ von 1968 sieht in seinem östlichen Bereich eine rd. 0,3 ha große öffentliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ vor, die niemals als solche realisiert worden ist.

Stattdessen wurde diese ebene städtische Fläche als Holzlagerplatz und als Standort für den Unterstand des Waldkindergartens genutzt.

Wegen der allgemeinen Knappheit an ebenen und bebaubaren Flächen im Ort bietet es sich an, den Kindergarten-Unterstand zu verlagern und den gut erschlossenen Bereich einer Wohnbebauung zuzuführen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplane „Obere Sonnhalde II“ werden die bisher in diesem Bereich geltenden Festsetzungen ersetzt. Die von der bisherigen Abgrenzung berg- und talseitig abweichende neue Ausdehnung und Abgrenzung ist in erster Linie den Forstbelangen (Waldabstände) geschuldet.

Dagegen geht die Abrundung der neuen Bauflächen im Osten nur ca. 5 m über die Abgrenzung des bisherigen Bebauungsplanes hinaus. Hier schließt sich dann der neue Standort für Spielplatz und Unterstand des Waldkindergartens an; im Westen grenzt der Bebauungsplan an die Bauflächen des Bebauungsplanes „Obere Sonnhalde“.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der überlagerte Bereich des Bebauungsplanes „Obere Sonnhalde“ als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb bei Gelegenheit anzupassen und im Sinne von § 13a(2) BauGB entsprechend zu berichtigen.

III. GRÖSSE UND LAGE

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von rd. 0,73 ha.
Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt an einem Südhang und am Ende der Straße „Obere Sonnhalde, die an dieser Stelle zu einem Holzlagerplatz terrassenartig verbreitert ist.

Auf diesem ebenen Bereich ist die Fortführung der Erschließungsstraße und eine talseitige Gebäudezeile vorgesehen.

Wegen der sich südlich anschließenden Niederwaldzone ist dieser Bereich hinsichtlich der Tiefe der Bebaubarkeit sehr eingeschränkt.

Die Bebauung auf der Nordseite der Erschließungsstraße erfolgt ebenfalls nur durch eine Bauzeile.

Einvernehmlich mit der Forstbehörde muss hier im Zuge eines Waldumwandlungsverfahrens die Waldgrenze zurückgenommen werden und die Baugrundstücke sind durch einen 4 m breiten privaten Grünstreifen bergseits abzugrenzen, der auch von der Gemeinde angelegt und übernommen werden kann.

Im Nordosten schließt sich die neue Grünfläche für den Waldkindergarten an.

Die Grünfläche im Südosten (Verkehrsgrün) ist als Böschungsbereich erforderlich in Kombination mit den hier teilweise festgesetzten Pflanzgeboten (Hochstämme).

Während der Erschließungsbereich (Straße) und die südliche Bauzeile weitgehend eben sind, weisen die nördlichen Baugrundstücke einen Höhenunterschied von rd. 10 m auf.

Die genauen Höhenverhältnisse sind im Plan anhand von 1-m-Höhenschichtlinien dargestellt.

IV. ERSCHLIESSUNG

1. Straßen und Wege

Die straßenseitige Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Straße „Obere Sonnhalde“ mit einer Wendepalte bei Straßenpunkt A2.

Südlich angrenzend an die Wendepalte ist ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen, der wechselseitig dem Waldkindertagen und als Wanderparkplatz dienen kann.

Der bereits in diesem Bereich vorhandene Wanderweg lässt sich verlegen und mit dem Zugang zum Spielplatz des Waldkindergartens kombinieren.

Auch der Fußweg „Wasserfallsteig“ muss im Bereich der Wendepalte neu angebunden werden.

Der Fußweg A1-B1 zum vorhandenen Aussichtspunkt ist als öffentlicher Weg durch den Bebauungsplan gesichert.

Die straßenseitige Erschließung ist ohne separaten Gehweg mit einer Breite von 6 m vorgesehen.

Grundlage für die straßenseitige Erschließung und die Einpassung der Bebauung in das Gelände ist der Straßenplanungsentwurf und das digitale Höhenmodell des Tiefbaubüros Fritz Planung GmbH, Freiburg.

2. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sollen durch das vorhandene Netz aufgenommen werden.

Nach dem Wassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Ein Gewässer zur Einleitung steht nicht zur Verfügung.

Wegen der schwierigen Topografie ist die Festsetzung einer Versickerungspflicht für das Oberflächenwasser im Bebauungsplan nicht möglich.

Zur Reduzierung von Abflussspitzen bei Starkregen wird stattdessen für die Regenwasser-Rückhaltung auf jedem Baugrundstück eine zwangsentleerende Retentionszisterne mit einem Drosselabfluss von 0,2l bis 0,5l vorgeschrieben mit einer Größe von mindestens $2\text{m}^3/100\text{m}^2$ angeschlossener Versiegelungsfläche (z. B. für die Gartenbewässerung).

3. Altlasten

Das Plangebiet ist teilweise aufgefüllt, Hinweise auf Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bestehen nicht.

V. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet soll dem Wohnen dienen.

Die Art der baulichen Nutzung ist- wie auch das westlich angrenzende Bestandsgebiet - als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die zweigeschossige Bauweise ist jeweils nördlich und südlich der Straße auf eine Bauzeile begrenzt.

Anhand der festgesetzten Traufhöhen für den Straßenbereich wird eine angemessene Einpassung der Bebauung in das Gelände angestrebt.

Anhand der Darstellung der Planung als Gestaltungsplan (mit Lage der Geländeschnitte) und anhand der dazugehörigen Schnittzeichnungen mit Darstellung der möglichen Gebäude sind die Grenzen und die Möglichkeiten des Plangebietes verdeutlicht.

Wegen des stark ansteigenden Geländes und des teilweise zu erwartenden felsigen Untergrundes ist davon auszugehen, dass bergseits zumeist ein

Zwischengeschoss auf Straßenniveau notwendig ist, um darüber das erste Vollgeschoss realisieren zu können.

Die im Entwurf dargestellten (unverbindlichen) Grundstücksgrenzen gehen davon aus, dass die südliche Zeile in drei Einheiten und die nördliche Bauzeile in vier Baugrundstücke aufgeteilt wird.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, um der vorhandenen Ortsstruktur und dem gewachsenen Ortsbild Rechnung zu tragen.

Durch die Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern soll eine angemessene Verdichtung sichergestellt werden.

Mit der Begrenzung der Wohnungen auf max. 2 WE/Gebäude (Einzelhaus) bzw. 1 WE/Doppelhaushälfte soll dagegen eine unangemessen hohe Verdichtung ausgeschlossen werden, um angesichts der langen und sparsam gehaltenen Erschließungsstraße durch bebauten Gebiet Beeinträchtigungen möglichst zu auszuschließen.

VI. GEPLANTE BEBAUUNG

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen als Baustreifen (anstelle von 'Baufenstern') können im Rahmen der Umlegung individuelle Grundstücksbreiten realisiert werden.

Die im Entwurf eingetragenen Grundstücksgrenzen ergeben für die Südzeile Grundstücke zwischen 440 und 640 m² und für die nördliche Zeile 590 bis 660 m² (jeweils ohne private Grünfläche).

In einer separaten Gestaltungssatzung sind die für den Standort erforderlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung enthalten.

Nach der (unverbindlich) im Vorentwurf dargestellten Aufteilung können auf z.B. 7 Bauplätzen etwa realisiert werden:

7 Einzelhäuser x 1,8 WE = 13 Wohneinheiten

13 Wohneinheiten x 2,3 EW/WE = 30 Einwohner

Dichte (brutto/netto): 35/65 Einwohner pro ha.

Flächenbilanz:

Wohnbauflächen mit

priv. Grünflächen (insgesamt ca. 260 m²) 0,44 ha

öffentl. Straßen, Weg u. Parkierung 0,10 ha

Grünbereich Waldkindergarten u. Weg 0,12 ha

Grünbereich Böschung (Verkehrsgrün) 0,07 ha

gesamt 0,73 ha

VII. VERFAHREN UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben.

Gleichwohl wurde wegen der anspruchsvollen Ortslage, das Verfahren zunächst mit einem Vorentwurf als erste von zwei Verfahrensstufen eingeleitet.

FFH - Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Vogelschutzgebiete nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planänderung nicht betroffen.

Ebenso sind im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete ausgewiesen. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht besteht ebenfalls nicht.

Damit entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Die Belange des Artenschutzes sowie die Abwägung der Umweltbelange wurden in zwei Berichten vom Büro KunzGaLaPlan, Todtnauberg erarbeitet und dem Bebauungsplan als Abwägungsmaterial beigefügt.

Im beschleunigten Verfahren

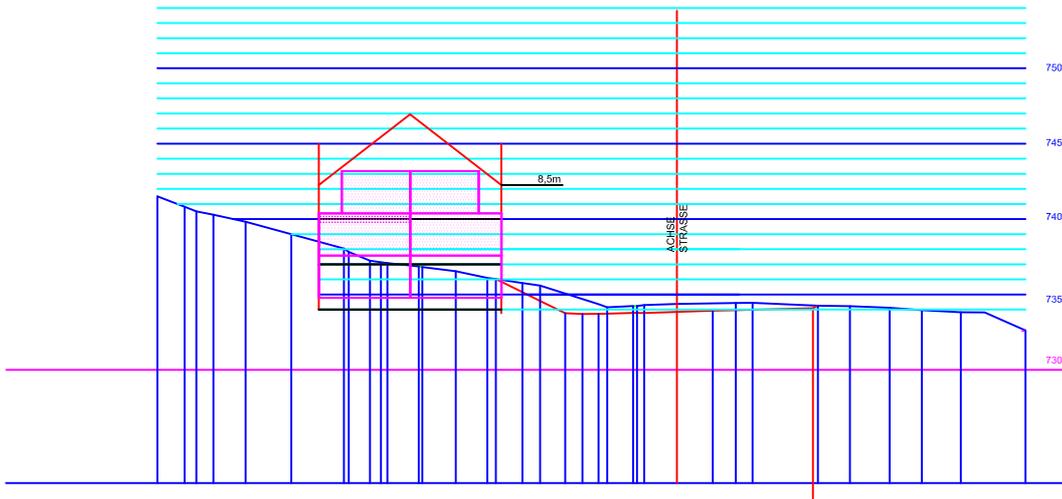
- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1 entsprechend
- gelten Eingriffe, die auf Grund der Planänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen

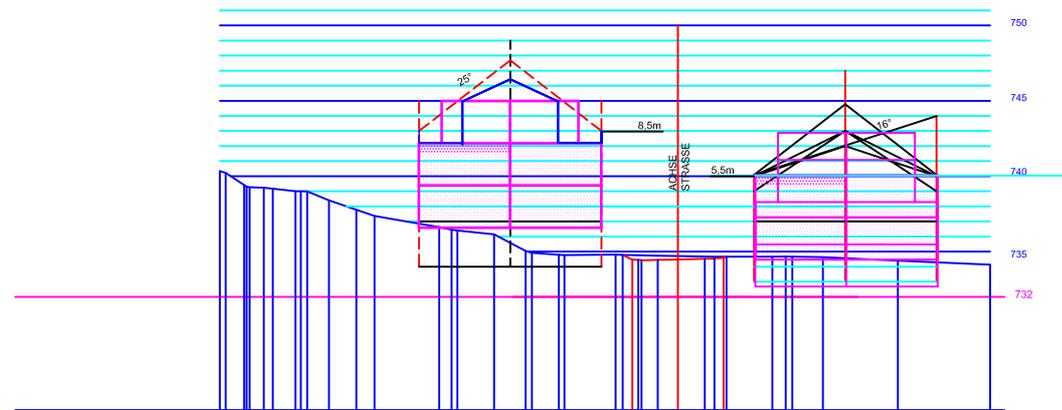
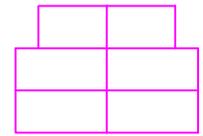
- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 aufgestellt werden soll
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Lörrach, den 11.07.2019
Entwurf + Planfertigung

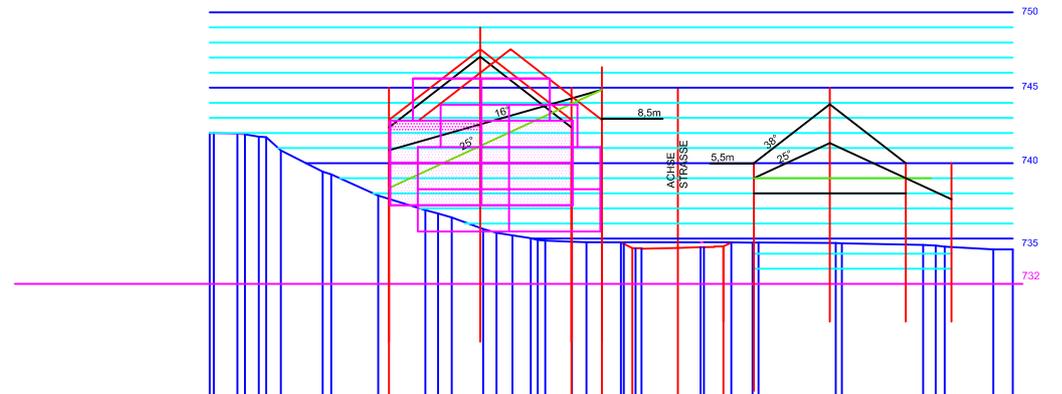
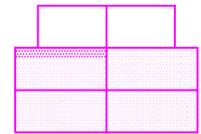
BfB BÜRO FÜR
BAULEITPLANUNG
UND STÄDTEBAU
DIPL.-ING.
TILMANN LIEWER
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
TEL. 07621 - 162853
TÜLLINGEN, SOGD.4
79539 LÖRRACH



Schnitt 0 + 105,85



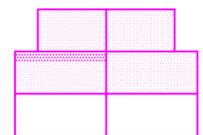
Schnitt 0 + 90



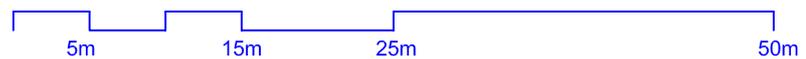
Schnitt 0 + 70



Schnitt 0 + 40



M.1:500



STADT TODTNAU
LANDKREIS LÖRRACH

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Sonnhalde II“ (Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Obere Sonnhalde“) “

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) i. V. m. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) hat der Gemeinderat der Stadt Todtnau

am 11.07.2019

folgende Satzung beschlossen:

§1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Obere Sonnhalde II**“.

§2 Inhalt der örtlichen Bauvorschriften

1. Stellplatzverpflichtung (Hinweis)

- nach geltender Satzung der Stadt Todtnau sind
- für Wohnungen bis 50m² mind. 1,0 Stellplatz pro Wohnung
 - für Wohnungen über 50m² mind. 1,5 Stellplätze pro Wohnung
 - für Wohnungen über 100m² mind. 2,0 Stellplätze pro Wohnung
(jeweils auf ganze Zahlen aufgerundet) nachzuweisen.

2. Dachform und Dachneigung

- 2.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung ist im Planteil durch Planeintrag bereichsweise festgesetzt als
- Satteldach (Dachneigung 25-38°)
 - Pultdach (Dachneigung 16-25°).
- Versetzte Pultdächer sind nicht zulässig.

- 2.2 Diese Festsetzungen gelten nicht für Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen.
- 2.3 Für Garagen ist eine Dachneigung von mindestens 14° nachzuweisen - sofern nicht Ziff. 3.1 zutrifft.
- 2.4 Für alle Dächer ist Bedachungsmaterial in den Farben rot bis rotbraun oder in Grautönen bis anthrazit zu verwenden. Glasierte, stark reflektierende Bedachungsmaterialien sowie Dachpappe und Wellfaserplatten sind nicht zulässig.
- 2.5 Dachgauben und Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von maximal der Hälfte der Gebäudelänge (bzw. Trauflänge einschl. Dachvorsprung) zulässig.
- 2.6 Mit Dachgauben und Dachaufbauten ist von der Giebelwand (Innenseite) ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.
- 2.7 Mit dem Dachansatz von Dachgauben ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zum Hauptfirst einzuhalten.

3. Garagen

- 3.1 Garagen mit Flachdach sind nur zulässig, sofern das Dach als Terrasse ausgebildet wird oder vollständig extensiv begrünt wird.
- 3.2 Garagen und Carports sind in die Gebäude zu integrieren (z.B. durch Anbau an das Hauptgebäude oder durch Abschleppen einer Dachseite bzw. durch Unterbringung im Kellergeschoss)
- 3.3 Die Grundflächen von Garagen sind bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen.

4. Einfriedigungen

- 4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straße sind mind. 1,0 m hinter die Fahrbahnkante zurück zu versetzen.
Die Fläche zwischen Einfriedigung und Fahrbahnkante ist jeweils zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 4.2 Die Höhe von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straße (Fahrbahnkante) darf max. 1,0 m über Straßenoberkante betragen.
Zulässig sind Maschen- und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune nur mit stumpfen Kanten als Bretter- oder Lattenzäune.
Mauern, Wände und geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig.
- 4.3 Einfriedigungen in den rückwärtigen Bereichen, die nicht an die Straße angrenzen, sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
- 4.4 Die Südgrenzen der Wohnbauflächen sind gegen den sich anschließenden Niederwald durch einen Zaun auf Privatgrundstück zu sichern.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

- 5.1 Nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 5.2 Zugangswege, Höfe und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.
Müllabstellplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind gegen den öffentlichen Verkehrsraum optisch abzuschirmen.

- 5.3 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 5.4 Bei Auffüllungen, Abtragungen und der Errichtung von Stützmauern sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

6. Grenzabstände (Hinweis)

Soweit im Planteil durch die Baugrenzen keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Abstände der Landesbauordnung (LBO).

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer unter § 2 genannten Festsetzungen zuwiderhandelt.

§4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung

1. Die erhöhte Stellplatzverpflichtung der Stadt Todtnau verlangt angesichts der topografischen Anforderungen im Plangebiet erhöhte Aufmerksamkeit.
2. Die Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Dächer sind unter Berücksichtigung des in der Regel erforderlichen Dachausbaus im Hinblick auf das angestrebte ortsgerechte Gesamtbild städtebaulich erforderlich.

Mit den Festsetzungen soll der ortstypischen baulichen Formensprache Rechnung getragen werden.

3. Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen für die Böschungen und Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen sind im Sinne der Gesamtgestaltung und der gegenseitigen Rücksichtnahme städtebaulich erforderlich.
4. Mit den Gestaltungsfestsetzungen für die nicht überbauten Flächen soll eine landschaftsgerechte Eingrünung und ein möglichst schonender Umgang mit dem Boden begünstigt werden.

Todtnau, den 11.07.2019

Bürgermeisteramt

STADT TODTNAU
LANDKREIS LÖRRACH

TEXTTEIL

(Bebauungsvorschriften)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB

zum Bebauungsplan „Obere Sonnhalde II“ (Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Obere Sonnhalde“)

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)) m.W.v. 29.07.2017 -- BauGB
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) m.W.v.13.05.2017 --BauNVO
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl. I S.1057) -- PlanzV
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07. 2000 (GBl. S.582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S.221) m.W.v.30.06.2018 -- GemO

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung des Planteils wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

ALLGEMEINES WOHNGEBIET- (WA) gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

- 2.1 Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil mit der Festsetzung der jeweils maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).

- 2.2 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt gemäß Planeintrag als Höchstgrenze.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist mit (II=I+D) gekennzeichnet.

Diese Kennzeichnung bedeutet, dass hier aufgrund der unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten in Zusammenhang mit den aus städtebaulichen Gründen festgesetzten Traufhöhen eines der beiden zulässigen Vollgeschosse nur teilweise im Dachgeschoss angeordnet werden kann.

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

- 3.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Zusammenhang mit den zulässigen Dachneigungen über die zulässigen Traufhöhen geregelt.

Die straßenseitige Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) über der sich anschließenden Straßenfläche darf im Mittel 5,5 m (südliche Bauzeile) bzw. 8,5 m (nördliche Bauzeile) nicht überschreiten.

Alternativ zur Traufhöhe darf bei um mindestens 3,0 m zurückversetzten Obergeschossen die straßenseitige Brüstungshöhe angenommen werden (vgl. Schnitt Zeile 2).

- 3.2 Abweichungen von der zulässigen Traufhöhe bis zu 1,0 m sind für den entsprechend gekennzeichneten Bereich (17m) in der nördlichen Bauzeile zulässig, sofern die Einhaltung einer zweigeschossigen Bebauung wegen des evtl. felsigen Untergrundes nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

4. Bauweise gem. § 22 BauNVO

- 4.1 Die Bauweise ist im Lageplan (Bl.2) durch Planzeichen festgesetzt als:
Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO

- 4.2 Die Gebäudestellung (First- und Gebäuderichtung) ist durch Planzeichen im Lageplan (Bl.2) bestimmt. Abweichungen bis zu 10 Grad sind zulässig.

- 4.3 Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5. Zulässige Grundfläche gem. § 9 Abs.1Nr.1 BauGB i.V. mit § 19 BauNVO

- 5.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nur mit Wegen und Flächen überschritten werden, die wasserdurchlässig befestigt werden.

6. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

- 6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs.3 BauNVO im Planteil durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

- 6.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO mit einer Größe von über 20 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur im Bereich der überbaubarer Grundstücksflächen zulässig und sind bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen.

7. Begrenzung der Wohnungsanzahl gem.§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Im Plangebiet ist gem. Planeintrag die Anzahl der Wohnungen auf max.2 WE/Gebäude (bei Einzelhäusern) und max. 1 WE/Gebäude (pro Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern) beschränkt.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Wegeflächen, Stellplätze, Lager- und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden, sofern die Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung gegeben sind.

8.2 Die Versickerung der Oberflächenwässer oder die Ableitung in Gräben im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes ist wegen der schwierigen Topografie nicht möglich.

Stattdessen ist auf jedem Baugrundstück anfallendes Oberflächenwasser zur Pufferung von Niederschlagsereignissen über eine zwangsentleerende Retentionszisterne mit einem Drosselabfluss von 0,2l bis 0,5l zu entwässern. Als Bemessung für das Retentionsvolumen sind mindestens 2m³/100m² angeschlossener Versiegelungsfläche zu bemessen.

9. Flächen für Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

9.1 Im Planteil sind Gebote zum Anpflanzen von Bäumen gekennzeichnet. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und hochstämmige Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang zur „Abwägung der Umweltbelange“ zu verwenden. (Qualität: 3xverpflanzt, Stammumfang 18-20cm).

Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

9.2 Im Planteil sind Pflanzgebote für eine Feldhecke im nördlichen Plangebiet gekennzeichnet.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang zur „Abwägung der Umweltbelange“ zu verwenden. (Qualität: 3xverpflanzt, Größe 80-120cm).

Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Heckenstruktur ist dicht und artenreich im Sinne eines Nahrungs-Habitats für die Haselmaus zu gestalten.

9.3 Darüber hinaus sind in den öffentlichen Grünflächen auf einer Gesamtfläche von mind. 30m² Strauchgruppen anzupflanzen und zu unterhalten zur Stärkung des Nahrungsangebotes für im Plangebiet vorkommende Bilcharten.

Die Sträucher sind gruppiert in den Randbereichen zu platzieren. Die Pflanzenarten sind der Pflanzliste 1 im Anhang zur „Abwägung der Umweltbelange“ zu entnehmen und sollen zu mindestens 50% aus der Pflanzenart „Haselnuss“ bestehen.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

10.1 Die bei der Herstellung des Straßenkörpers entstehenden Straßenböschungen auf den angrenzenden Privatgrundstücken sowie Randsteine und andere Straßenbegrenzungen sind zu dulden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

A. aus der beigefügten Abwägung der Umweltbelange

Außerhalb des Plangebietes sind zudem folgende Maßnahmen umzusetzen:

➤ Aufwertung einer min. 2.000 m² großen Waldfläche südlich der bestehenden Waldbiotopflächen „Felsen N Todtnau“ bzw. südöstlich dem Waldbiotop „Heidelbeer- Buchenwald N Todtnau“ auf dem gemeindeeigenen Flurst. Nr. 591 mit Entwicklung von hochwertigen Waldstandorten durch die Ausdünnung des Jungbuchenbestands sowie die Pflanzung und Förderung von Felsenbirnen, Traubeneichen und Mehlbeeren. Die Maßnahme ist im Einzelnen mit der Naturschutz- und Forstbehörde abzustimmen und die Umsetzung der Naturschutzbehörde anzuzeigen.

B. aus der beigefügten Artenschutzrechtlichen Prüfung

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

➤ Alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind von einer qualifizierten Ökologischen Baubegleitung zu betreuen.

➤ Zur Verhinderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG (1) 1-3 gegenüber der Artengruppe Reptilien sind die bestehenden Habitatstrukturen im östlichen Plangebiet oberflächlich und vorsichtig außerhalb der Aktivitätszeit von Reptilien zu entfernen. Zu Beginn der Aktivitätszeit im Frühjahr (alternativ im Herbst) sind diese Bereiche durch das mehrwöchige auslegen von schwarzer Folie in die Ersatzhabitats zu vergrämen. Nach Beendigung der Vergrämungsmaßnahme sind diese Bereiche ebenfalls mit einem Schutzzaun zu sichern und während der gesamten Maßnahme bzw. der Bauarbeiten als Tabufläche auszuweisen.

➤ Die Rodungsfrist von Anfang Dezember bis Ende Februar muss zur Verhinderung der Verbotstatbestände bei der Avifauna und den Fledermäusen zwingend eingehalten werden. Da die Waldbereiche ggf. als Überwinterungshabitats für die Haselmaus oder den Siebenschläfer bzw. die Amphibienfauna dienen, dürfen binnen der Wintermonate keine Erdarbeiten, Fahren mit schwerem Gerät oder ähnliches auf den Flächen stattfinden, durch die in der Winterruhe befindlichen Tiere gefährdet werden könnten. Die Bäume sind zu fällen, aber im Plangebiet zu belassen, bis die Bilche ihre Winterquartiere verlassen haben. Demnach dürfen größere Erdarbeiten zur Rodung bzw. Entfernung der Baumstämme und Wurzelteller je nach Witterung erst ab Anfang Juni bis Anfang Septem-

ber erfolgen, da die Bilche und Amphibien in diesem Zeitraum nicht mehr im Winterschlaf verharren und ausreichend fluchtfähig sind.

- Während der Aktivitätszeiten der Amphibien sind je nach Witterung Anfang / Mitte März bis Ende Oktober im nördlichen Bereich amphibiensichere Zäune zu stellen und der nach Osten verlaufende Graben ist als Tabufläche auszuweisen.
- Die vorhandenen Nistkästen innerhalb und unmittelbar angrenzend zum Plangebiet sind außerhalb der Brutzeit innerhalb der Wintermonate abzuhängen (Zeitraum: Dezember bis Ende Februar vgl. Kapitel 7) und andernorts wieder artgerecht zu montieren.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten zum Schutz der Fledermausfauna nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.
- An den Gebäuden muss eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Beleuchtung nur dort wo nötig, „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590nm, Leuchtkörper oben anbringen und Lichtkegel nach unten zeigen lassen, Leuchtmittel ohne UV – Anteil). Zusätzlich müssen Beleuchtungen der Gebäudefassaden in Richtung der Wälder vermieden werden, da so eine mögliche Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Sollte ein Abriss von Gebäuden oder des Unterstands des Waldkindergartens nötig sein, ist dieser vorab von einer Fachkraft auf Fledermausbesatz zu überprüfen und erst nach der Freigabe zulässig.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden gefordert:

- 1 Nisthöhlen 1B (Fluglochweite 32 mm) im nördlichen Bereich
- 1 Starenhöhlen 3S im südlichen Bereich
- 1 Waldkauznisthöhle Nr. 30 in umliegenden Waldbereichen

Die Anbringung dieser Vogelnistkästen muss vorgezogen bzw. rechtzeitig vor Beginn der Bruttätigkeiten im Eingriffsjahr erfolgen. Die Kästen müssen Katzen- und Mardersicher in einer Höhe von ca. 2 - 5 m wind- und regengeschützt an einem halbschattigen Ort angebracht werden. Der Mindestabstand der Kästen sollte 10 m betragen. Die Kästen müssen an den größeren Bäumen in den Waldbereichen angrenzend zum Plangebiet aufgehängt werden.

- 4 Fledermaus-Universalhöhlen 1FFH

Die Anbringung dieser Fledermausquartiere muss vorgezogen bzw. rechtzeitig vor Beginn der Aktivitätszeiträume im Eingriffsjahr erfolgen. Die Kästen müssen

Katzen- und Mardersicher in einer Höhe von mindestens 4 m, an tagsüber zumindest zeitweise besonnten Stellen, aufliegend, so dass sie im Wind nicht wackeln, angebracht werden. Es muss zudem auf einen hindernisfreien Zugang geachtet werden, der Standort sollte ebenfalls mit möglichst wenig Lichtverschmutzung behaftet sein.

Die Kästen müssen an den größeren Bäumen in den Waldbereichen angrenzend zum Plangebiet aufgehängt werden.

- Pflanzung von 6 möglichst hochstämmigen Bäumen im östlichen Bereich in einer Linie in Richtung nördlicher Waldbereich.
- Anbringung von insgesamt 4 Nisthilfen für Bilcharten durch Anbringung von je 2 Haselmauskobel 2KS und je 2 allgemeinen Schlägerkobel (z. B. Firma Schwegler) in den Randbereichen der festgelegten Niederwaldbereiche nördlich und südlich des Plangebietes.
- Pflanzgebot für mind. 30 m² Sträucher gemäß Pflanzliste 1 innerhalb der Privaten Grünflächen zur Aufwertung des Nahrungs- Habitats für die Haselmaus.

Pflanzliste (Anhang 1)

Vorschläge für sonstige Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorne
<i>Frangulus alnus</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa alpina</i>	Alpen- Heckenrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Berg- Holunder

IV. HINWEISE

1. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche im Bereich des Plangebietes stellenweise von jüngeren Schwarzwald-Glazialsedimenten mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Nach Interpretation des hochauflösenden digitalen Geländemodells geht von den Steilhängen/Felswänden nordwestlich des Plangebietes unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus.

Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen und Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Todtnau, den 11.07.2019
Bürgermeisteramt

Lörrach, den 11.07.2019
Entwurf + Planfertigung

BfB BÜRO FÜR
BAULEITPLANUNG
UND STÄDTEBAU
DIPL.-ING.
TILMANN LIEWER
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
TEL. 07621 - 162853
TÜLLINGEN, SODG.4
79539 LÖRRACH



STADT TODTNAU
BEBAUUNGSPLAN "OBERE SONNHALDE II"
(ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
"OBERE SONNHALDE") - GESTALTUNGSPLAN

M.1:500

