

**GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD**

BEBAUUNGSPLAN „RÖTHENBACH III“

MIT

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

Änderungen gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (25.04. - 27.05.2022) sind kursiv gedruckt (ausgenommen lateinische Namen)

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • info@ruppel-plan.de

INHALT

Satzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften mit Hinweisen zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Artenschutzfachliche Potentialabschätzung

Zeichnerischer Teil

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL

**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
“RÖTHENBACH III“**

MIT

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN “RÖTHENBACH III“**

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

SATZUNGEN DER GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL ÜBER
a) DEN BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III"
b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"RÖTHENBACH III"

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

Seite - 1/3 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl hat am in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan "Röthenbach III" und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Röthenbach III" gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), *insbesondere § 13a*, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** *i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1) m.W.v. 08.01.2022,*
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch *Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),*
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan "Röthenbach III" und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Röthenbach III" ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Röthenbach III" vom

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

- 1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
 - a) textlicher Teil - Bauvorschriften - i.d.F.vom
 - b) zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500, i.d.F.vom

SATZUNGEN DER GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL ÜBER
a) DEN BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III"
b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"RÖTHENBACH III"

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

Seite - 2/3 -

Beigefügt sind:

- a) Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. vom
- b) *Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB*
vom
- c) Artenschutzfachliche Potentialabschätzung vom

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) textlicher Teil - örtliche Bauvorschriften - i.d.F.vom
- b) gemeinsamer zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan i.d.F.v.

Beigefügt ist die Begründung der örtlichen Bauvorschriften i.d.F.v.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichstetten vom 15.02.1996 ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht anzuwenden.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften, *Ziffer 1 - 4*, zum Bebauungsplan "Röthenbach III" zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Der Bebauungsplan "Röthenbach III" und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Röthenbach III" werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Die Bebauungspläne „Röthenbach I“ (Datum des Satzungsbeschlusses: 06.12.1983) und „Röthenbach II“ (Datum des Satzungsbeschlusses: 23.02.1984) treten damit außer Kraft.

Der Bebauungsplan „Nohl“ (Datum des Satzungsbeschlusses: 22.01.2009) wird im Überschneidungsbereich durch den Bebauungsplan „Röthenbach III“ ersetzt.

Eichstetten a. Kaiserstuhl, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Michael Bruder, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

SATZUNGEN DER GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL ÜBER
a) DEN BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III"
b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"RÖTHENBACH III"

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

Seite - 3/3 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl übereinstimmen.

Eichstetten a. Kaiserstuhl, den
(Michael Bruder, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam

durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III"

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III"

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

Seite -1/15 -

Inhalt

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB).....	2
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	2
1.1.1	<i>Dörfliches Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5a BauNVO, „MDW“)</i>	2
1.1.2	Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	2
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
1.2.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	3
1.2.2	Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)	3
1.2.3	Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO).....	3
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	3
1.3.1	Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO).....	3
1.3.2	Stauraum vor Garagen.....	3
1.4	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	4
1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).....	4
1.5.1	Oberflächenbefestigungen	4
1.5.2	Artenschutz	4
1.5.2.1	Vögel.....	4
1.5.2.1	Fledermäuse	4
1.5.2.3	Reptilien	5
1.5.2.4	Insekten.....	5
1.5.3	Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), <i>Pflanzempfehlungen</i>	6
1.5.3.1	<i>Pflanzbindungen für Einzelbäume, bedingte Pflanzbindungen</i>	6
1.5.3.2	Pflanzempfehlungen für private Grundstücke.....	7
1.5.4	Pflanzbindungen <i>auf Flächen</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	9
1.5.4.1	Fläche F 1	9
1.5.4.2	Fläche F 2	10
1.5.4.3	Fläche F 3	10
1.6	Öffentlicher Kinderspielplatz	10
1.7	Private Grünfläche	10

HINWEISE

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß Abgrenzung im zeichnerischen Teil die folgenden Baugebiete festgesetzt.

1.1.1 Dörfliches Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5a BauNVO, „MDW“)

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach § 5a Abs 2 Nr. 1-8 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen nach § 5a Abs. 3 Nr. 1 - 2 BauNVO zugelassen werden:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind: folgende Nutzungen nach § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO:

1. Tankstellen.

1.1.2 Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, insbesondere Schulen, Kindergärten, Versammlungsstätten (Mehrzweckhalle), Sportanlagen,
- Anlagen für zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere für die Feuerwehr,

- Wohnungen für Bedienstete und Aufsichtspersonen dieser Anlagen und Einrichtungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragungen der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2.2 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe (TH), gemessen von der Oberkante Straße bzw. Gehweg (Randstein) auf Höhe der Gebäudemitte in kürzester Verbindung zur Straße bis zum Schnittpunkt Gebäudeaußenwand/Unterkante Dachkonstruktion darf im „Dörflichen Wohngebiet“ 7,50 m nicht überschreiten. Dachaufbauten, Gauben oder Widerkehren bleiben unberücksichtigt, sofern ihre Breite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreitet.

1.2.3 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (H) im „dörflichen Wohngebiet“, gemessen von der Oberkante Straße bzw. Gehweg (Randstein) auf Höhe der Gebäudemitte in kürzester Verbindung zur Straße bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf 10,0 m nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken ist der Mittelwert beider Straßen maßgebend. Bei Höhenversätzen können unterschiedliche Gebäudeteile einzeln gemessen werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden durch Eintragung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese dürfen oberirdisch durch Bauteile nicht überschritten werden. Hinweis: Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Voraussetzungen nach § 6 LBO erfüllt sind. (Siehe auch Ziff. 1.5.4.4).

1.3.2 Stauraum vor Garagen

Vor Garagen ist ein Stauraum für parkende PKW auf einer Länge von 5,5 m einzuhalten.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil gemäß § 22 BauNVO und nur im „Dörflichen Wohngebiet“ wie folgt festgesetzt.

- *In der offenen Bauweise („o“, § 22 Abs. 2 BauNVO): sind nur Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit Grenzabstand zulässig.*
- *In der abweichenden Bauweise („a“, § 22 Abs. 4 BauNVO). kann innerhalb der Baugrenzen an die Grundstücksgrenzen angebaut werden, sonst sind die Abstandsflächen nach § 5 LBO einzuhalten.*

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Oberflächenbefestigungen

Die unbebauten Flächen privater Grundstücke sind als wasserdurchlässige Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Private Wege und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.5.2 Artenschutz

1.5.2.1 Vögel

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen alle planmäßig wegfallenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile nur in der Zeit vom 01.10. – 28./29.02. (Vogelbrutzeit) entfernt werden.

Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Zusätzlich sind vorhandene betroffene Nistkästen vor etwaiger Fällung auf Brutaktivitäten zu prüfen und in näherer Umgebung wieder aufzuhängen.

1.5.2.1 Fledermäuse

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen alle wegfallenden Gehölze

sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile ausschließlich in der Zeit vom 01. November – 28./29 Februar entfernt werden.

Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem anderen Zeitpunkt stattfinden, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor der Gehölzrodung durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Rodungsarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nächtliche Bauarbeiten sollten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Bei Neuanbringung von Beleuchtungen im Plangebiet sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden.

1.5.2.3 Reptilien

Eingriffe in strukturreiche Privatgärten und Gesteinshabitate wie Mauern, Kieshaufen etc. sind erst zulässig, wenn entweder sichere Aussagen über eine nicht vorhandene Besiedelung gegeben werden können oder die entsprechenden Schutzmaßnahmen im worst-case Fall getroffen wurden.

In Bereichen mit hoher Wahrscheinlichkeit von Eidechsenvorkommen sind während der Wintermonate zunächst keine Eingriffe zum Schutz überwinternder Reptilien zulässig. Anschließend müssen die Tiere unter Einhaltung der zuständigen Frühjahrs- und Herbstzeiten aus ihren Habitaten vergrämt werden.

Hinweis: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind dabei in der Regel nicht zu erbringen, da davon ausgegangen werden kann, dass eine freie Vergrämung die Tiere in Bereiche leitet, die ausreichend vielseitig strukturiert und noch nicht besiedelt sind.

1.5.2.4 Insekten

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist eine UV-anteilarme Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung vorzusehen (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Hinweis: Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere der Bauzeitenregelungen) ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen

1.5.3 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), Pflanzempfehlungen

1.5.3.1 Pflanzbindungen für Einzelbäume, bedingte Pflanzbindungen

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind die Einzelbäume *mit Pflanzbindung* dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß *nachfolgender* Pflanzenliste nachzupflanzen.

Bäume mit **bedingter Pflanzbindung** sind bei Fällung innerhalb der Fläche F1 nachzupflanzen.

Qualität: Bäume: mind. 3 x v., Hochstämme StU 12 – 14 cm
Solitär: mind. 3 x v., 200 – 250 cm
Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Großkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- und Straßen-Bepflanzung (geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Liquidamber styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgobaum
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Robinia pseudo</i>	Robinie
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Kleinkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- u. Straßenbepflanzung (geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanchier arborea</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III"

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

Seite -7/15 -

<i>Cercis siliquastrum</i>	Judasbaum
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Malus trilobata</i>	Dreilappiger Apfelbaum
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Ulmus hollandica</i>	Stadt-Ulme
<i>Prunus sargentii</i>	Bergkirsche
<i>Prunus serrulata</i>	Japanische Blütenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne

1.5.3.2 Pflanzempfehlungen für private Grundstücke

Für Pflanzungen auf privaten Grünflächen werden folgende Arten **empfohlen**:

Pflanzenliste für Pflanzen auf privaten Grünflächen

Solitärgehölze und Ziergehölze:

<i>Amelanchier canadensis</i>	Kanadische Felsenbirne
<i>Buddleia davidii</i>	Sommerflieder
<i>Caragana arborescens</i>	Erbsenstrauch
<i>Deutzia spec.</i>	Deutzien
<i>Cornus</i> -Arten	Hartriegel-Arten
<i>Forsythia "Spectabilis"</i>	Forsythie
<i>Juniperus communis</i>	Gemeiner Wacholder
<i>Juniperus chinensis</i>	Niedere Wacholder
<i>Kolkwitzia</i>	Kolkwitzien
<i>Magnolia spec.</i>	Strauchmagnolien
<i>Malus "Hillierie"</i>	Zierapfel
<i>Philadelphus spec.</i>	Pfeifenstrauch
<i>Ribes spec.</i>	Zierjohannisbeere
<i>Rosa spec.</i>	Strauchrosen
<i>Spiraea spec.</i>	Spiersträucher
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	Immergrüner Schneeball

Niedrige Gehölze und Bodendecker:

<i>Cotoneaster acutifolia</i>	Spitzblättrige Mispel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hypericum calycinum</i>	Großkelchiges Johanniskraut

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III"

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

Seite -8/15 -

<i>Hypericum patulum</i>	Großblumiges Johanniskraut
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winterjasmin
<i>Lavandula angustifolia</i>	Lavendel
<i>Lonicera pileata</i>	Böschungsmyrte
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonie
<i>Potentilla spec.</i>	Fünffingerstrauch
<i>Rosa "Fiona"</i>	Beetrose
<i>Rosa "Pink Meidiland"</i>	Beetrose
<i>Rosa rugosa</i>	Apfelrose
<i>Rosa "Schneewittchen"</i>	Beetrose
<i>Rosa "Swany"</i>	Beetrose
<i>Symphoricarpos "Hancock"</i>	Schneebeere
<i>Spiraea albiflora/ japonica</i>	Spierstrauch
<i>Vinca minor/ major</i>	Immergrün

Stauden:

<i>Alchemilla mollis</i>	Frauenmantel
<i>Astilbe spec.</i>	Prachtspiere
<i>Aruncus dioicus</i>	Geisbart
<i>Avena sempervirens</i>	Blaustrahlhafer
<i>Centranthus ruber</i>	Spornblume
<i>Geranium sanguineum</i>	Storchschnabel
<i>Geranium grandiflor.</i>	Storchschnabel
<i>Geranium magnificum</i>	Storchschnabel
<i>Hemerocallis minor</i>	Taglilie
<i>Hemerocallis thunbergii</i>	Taglilie
<i>Iris bar. "Flammenschwert"</i>	Schwertlilie
<i>Iris x barbata "Cup Race"</i>	Bartiris
<i>Iris graminea</i>	Grasschwertlilie
<i>Ligularia spec.</i>	Kreuzkraut
<i>Luzula spec.</i>	Simsen
<i>Lysimachia punctata</i>	Felberich
<i>Molinia caerulea</i>	Pfeifengras
<i>Pennisetum spec.</i>	Feldborstengras
<i>Verbascum densiflorum</i>	Königskerze
<i>Potentilla fruticosa</i>	Fingerkraut
<i>Salvia nemorosa</i>	Hain-Salbei
<i>Sedum telephium</i>	Große Fetthenne
<i>Symphytum grandiflorum</i>	Beinwell

1.5.4 Pflanzbindungen auf Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
1.5.4.1 Fläche F 1

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil ist das bestehende Feldgehölz auf der Fläche F 1 dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dieses setzt sich aus diversen, vorwiegend gebietsheimischen Gehölzen wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) zusammen. Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch, gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu nachzupflanzen.

Heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche*
<i>Ligustrum vulgare</i>	Echter Liguster
<i>Malus domestica</i>	Sorten Regionaltypische Apfelsorten
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Sorten Regionaltypische Süßkirschensorten
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	Sorten Regionaltypische Birnensorten
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

* **Hinweis:** Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

1.5.4.2 Fläche F 2

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil ist auf der Fläche F 2 der Heckenzaun auf Grundstück Flst. Nr. 125161 aus Gewöhnlichem Liguster (*Ligustrum vulgare*) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.5.4.3 Fläche F 3

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil ist auf der Fläche F 3 die öffentliche Grünfläche mit vorwiegend Trittrassen östlich des Kindergartens dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.6 Öffentlicher Kinderspielplatz

Die im zeichnerischen Teil als „Öffentlicher Kinderspielplatz“ eingetragene Fläche ist zu begrünen. Es sind nur Geräte und Anlagen für die Nutzung als Kinderspielplatz zulässig.

1.7 Private Grünfläche

Die im zeichnerischen Teil als „Private Grünfläche“ eingetragene Fläche ist zu begrünen. Bauliche Anlagen, die nicht der gärtnerischen Nutzung dienen, sind nicht zulässig.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON BEHÖRDEN UND TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 200152, 73712 Esslingen am Neckar, zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

§ 20 Denkmalschutzgesetz lautet:

Zufällige Funde

(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesamt für Denkmalpflege und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

(3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Häusliche Abwässer

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl abzuleiten.

2.2.2 Befestigte Flächen

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. *und in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke) auszuführen* Das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser ist möglichst auf angrenzende Rasen – bzw. Gartenflächen oder in Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück abzuleiten.

2.2.3 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug

auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

2.2.4 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

2.2.6 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl anzuwenden.

2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten

2.3.1 Oberboden

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

2.3.2 Bodenarbeiten

Bodenarbeiten (Befahrung, Benutzung, Abtrag, Auftrag, Umlagerung) dürfen nur bei geeigneten, niederschlagsfreien Witterungsverhältnissen und bei ausreichend abgetrocknetem bzw. gefrorenem Boden erfolgen. Stark feuchte und nasse Böden sind für eine Umlagerung nicht geeignet und dürfen auf keinen Fall befahren werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z. B. DIN 19639, DIN 19731 etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Beim Befahren, Benutzen, Umlagern, Ab- und Auftragen usw. von Boden bzw. Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-

Bodenschutzgesetz - BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien nach § 6 BBodSchG. Es muss daher sichergestellt werden, dass schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoff-einträge, etc.) vorsorglich vermieden werden.

2.3.3 Bodenabtrag

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

2.3.4 Geländeaufschüttungen

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

2.3.5 Bauschutt

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krümmenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen zwischenzulagern.

2.3.7 Lagerung des Oberbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.3.8 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.3.9 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes sollte im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- *mehr Gefälle bei der Kanalisation,*
- *erhöhter Schutz bei Starkregen,*
- *Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,*
- *Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.*

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.)

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

2.4 Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die vorhandenen Bohrdaten der Homepage des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau entnommen werden (<http://www.lqrb-bw.de>).

2.5 Brandschutz

1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei

**GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL
HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III"**

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

Seite -15/15 -

den geplanten Baugebieten mit einer GFZ > 0,7 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

2. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

3. Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen

Eichstetten a. Kaiserstuhl, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Michael Bruder, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl übereinstimmt.

Eichstetten a. Kaiserstuhl, den
(Michael Bruder, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL
BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN “RÖTHENBACH III“

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III"

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

Seite -2/14 -

Inhalt	
1	Lage, Größe, Zielsetzung 3
2	Verfahren 3
2.1	<i>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB</i> 3
2.2	Verfahrensübersicht 5
2.3	Qualifizierung 5
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5
2.5	Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 7
2.6	Artenschutz 8
3	Erschließung, technische Infrastruktur 9
4	Begründung der Bebauungsvorschriften 9
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 9
4.1.1	Art der baulichen Nutzung 9
4.1.1.1	<i>Dörfliches Wohngebiet</i> 9
4.1.1.2	Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen 10
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung 10
4.1.2.1	Grundflächenzahl, Vollgeschosse, Geschossflächenzahl..... 10
4.1.2.2	Traufhöhe 11
4.1.2.3	Gebäudehöhe 11
4.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen 11
4.1.3.1	Baugrenzen 11
4.1.4	Bauweise 11
4.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 12
4.1.5.1	Oberflächenbefestigungen 12
4.1.5.2	Artenschutz 12
4.1.5.3	<i>Pflanzbindungen</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) 12
4.1.5.3.1	<i>Pflanzbindungen für Einzelbäume, bedingte Pflanzbindungen</i> 12
4.1.5.3.2	Pflanzempfehlungen für private Grundstücke 13
4.1.5.4	<i>Pflanzbindungen auf Flächen</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) 13
4.1.5.4.1	Fläche F 1 13
4.1.5.4.2	Flächen F 2 und F3 13
4.1.6	Öffentlicher Kinderspielplatz 13
4.1.7	Private Grünfläche 13
5	Flächenbilanz 14
6	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange 14
7	Kosten 14

1 Lage, Größe, Zielsetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Südrand in der Mitte von Eichstetten und hat eine Größe von ca. 71.147 qm.

Durch den Bebauungsplan soll das Nebeneinander von Wohnen und öffentlichen Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs geschützt und weiterentwickelt werden.

Aufgrund von Bauwünschen privater Bauherren, die sich im Rahmen der alten Bebauungspläne nicht verwirklichen lassen und auch aufgrund von kommunalen Zielsetzungen für die künftige Entwicklung der öffentlichen Einrichtungen im Bebauungsplangebiet war die Aufnahme des Bebauungsplanverfahrens geboten, welches auch die notwendige Änderung der bestehenden Bebauungspläne einschließt.

Im Baugebiet sind derzeit noch drei Bebauungspläne rechtswirksam:

- Bebauungsplan „Röthenbach I“ (als Satzung beschlossen am 06.12.1983),
- Bebauungsplan „Röthenbach II“ (als Satzung beschlossen am 23.02.1984),
- Ostteil des Bebauungsplanes „Nohl“ (als Satzung beschlossen am 22.01.2009).

Wegen der zahlreichen Bestandteile und Änderungen der Bebauungspläne „Röthenbach I“ und „Röthenbach II“ sollen diese zusammen mit dem östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Nohl“ durch den neuen Bebauungsplan „Röthenbach III“ ersetzt werden. Dies erleichtert die Handhabung der Bebauungspläne sowohl für den Bürger als auch die verwaltenden Behörden.

Im Rahmen der Neuaufstellung sollen insbesondere die überbaubaren Flächen erweitert werden, um eine vertretbare Nachverdichtung im Baugebiet zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die Bebauungsvorschriften vereinfacht und gelockert werden, um den gegenwärtigen städtebaulichen Zielvorstellungen, insbesondere hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Röthenbach III“ wurde zunächst als 2-stufiges Regelverfahren gestartet und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 25.04. - 27.05.2022 durchgeführt, wobei davon ausgegangen wurde, dass das „Allgemeine Wohngebiet“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden könne. Dem hat das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald im Rahmen seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung widersprochen und angeregt zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden könnte.

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III"

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

Seite -4/14 -

Der Amregung wird gefolgt und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch wie folgt begründet:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem das Gebiet nachverdichtet werden soll.
- Zur Berechnung der zulässigen Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Röthenbach III“ ergänzten Flächen zugrunde gelegt. Diese errechnen sich wie folgt:

Zulässige Grundfläche (§ 13 a BauGB)									
	Bebauungsplan	Festsetzung (Bestand)				B-Plan Röthenbach III			Differenz qm
			Größe qm	GRZ	Grundfl. qm	Größe qm	GRZ	Grundfl. qm	
1	Röthenbach II	Kindergarten/Gemeinbedarf	3.385	0,4	1.354	3.596	0,6	2.158	804
2		Dorfgebiet	211						
3		Gemeinbedarf Schule	6.919		3.459	6.919	0,6	4.151	692
4		Schulsportanlagen, öff. Parkplätze.	4.635	0,5	2.317	4.635	0,6	2.781	464
5		Dorfgebiet	3.524	0,4	1.410	3.524	0,6	2.114	704
6	Nohl	Parkplatz	2.423	0,8	1.938	2.423	0,6	1.453	- 485
7		Gemeinbedarf, Kultur/Jugendhaus	3.964		300	3.964	0,6	2.378	2.078
8	Summen		25.061		10.778	25.061		15.035	4.257
<p>Anmerkungen: Bebauungsplan Röthenbach bleibt außer Betracht, da keine Änderung der GFZ erfolgt Zeile 2: Fläche ohne GRZ Zeile 4: keine GRZ festgesetzt, daher GRZ von Gemeinbedarfsfläche übernommen Zeile 6: keine GRZ festgesetzt, vollständige Überbauung möglich, jedoch GRZ 0,8 angenommen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) Zeile 7: nur Baufenster von 300 qm angerechnet</p>									

- Durch die Neuplanung wird eine zusätzliche Grundfläche von 4.257 qm überbaubar, was deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt..
- Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

**GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III"**

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

Seite -5/14 -

- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da sich keine Störfallbetriebe in der Nähe befinden.

Der Bebauungsplanänderung wirkt sich auch nicht auf die in Frage kommenden Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aus, wie aus nachfolgenden Tabelle ersichtlich ist.

Die nach dem 2-stufigen Regelverfahren anstehende öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird nun als Offenlage nach § 13a BauGB durchgeführt.

2.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss (<i>Regelverfahren</i>)	28.05.2020
Scoping und frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	25.04. - 27.05.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	25.04. - 27.05.2022
Aufstellungsbeschluss (<i>beschleun. Verfahren, § 13a BauGB</i>)	08.12.2022
Öffentliche Auslegung (§ 13a BauGB)	02.01.- 10.02.2023.
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

2.3 Qualifizierung

Der Bebauungsplan enthält alle Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, so dass alle Vorhaben zulässig sind, wenn sie den Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg (Zieljahr 2005), Teilplan der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl, ist die Fläche als „gemischte Baufläche“ und als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt (vgl. FNP-Ausschnitt nächste Seite).

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, indem die gemischte Baufläche als „Dörfliches Wohngebiet“ nach § 5a BauNVO ausgewiesen wird.

Für den mittleren Bereich (Schule, Mehrzweckhalle, Feuerwehr, Kindergarten) wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Aufgrund der Entwicklung aus dem FNP ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

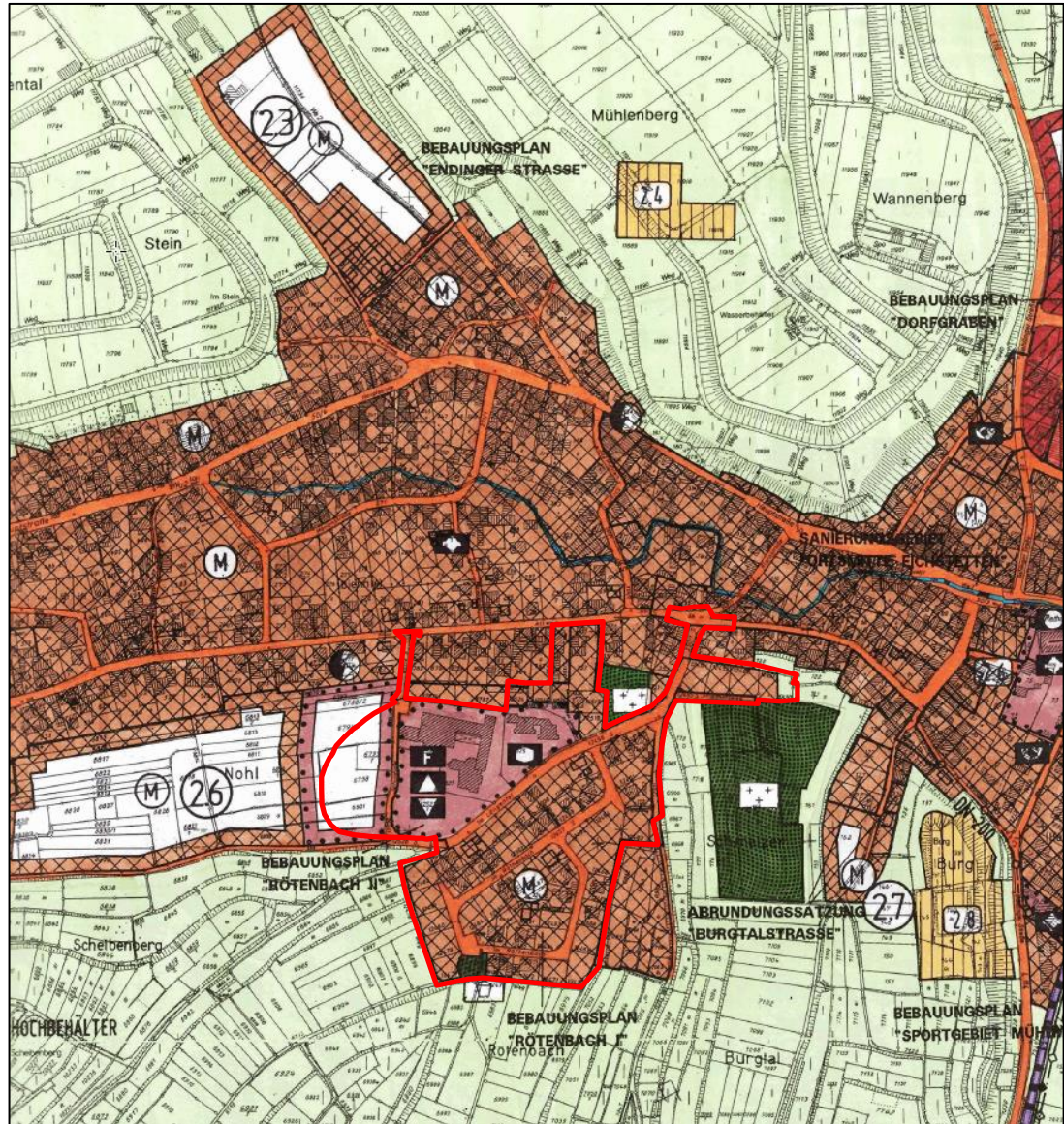
**GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III"**

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

Seite -6/14 -

Flächennutzungsplan-Ausschnitt, Eichstetten, VG Kaiserstuhl-Tuniberg:

(Geltungsbereich des Bebauungsplanes rot umrandet)



2.5 Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

(Siehe im Einzelnen Fachbeiträge „Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung“ und „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“)

FNP-Darstellung: Bestehende gemischte Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf, landwirtschaftliche Fläche

Nutzung: Bebautes Gebiet, Gebäude mit intensiv genutzten öffentlichen und privaten Freiflächen (Höfe, Verkehrsflächen), Zier- und Nutzgärten, Verkehrsflächen

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan: keine Vorgaben

Landschaftsplan: keine Vorgaben (innerhalb der Siedlungsgrenze)

Schutzgut:

Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Mensch

Gegenüber der bisherigen Nutzung ergeben sich hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine wesentlichen veränderten Auswirkungen.

Wohnqualität: die Wohnruhe bleibt trotz einer möglichen maßvollen Nachverdichtung weitgehend auf dem vorhandenen Niveau. Baugebietsverträglicher Verkehrslärm, sowie Lärm durch öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Mehrzweckhalle).

Tiere und Pflanzen

Zu vernachlässigende Auswirkungen.

Betroffene Arten: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten.

Boden

Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: nur sehr geringe Veränderungen.

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: keine erkennbaren Auswirkungen.

Filter u. Puffer für Schadstoffe: keine erkennbaren Auswirkungen.

Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Klima und Luft

Zu vernachlässigende Auswirkungen.

Landschaftsbild

Keine Auswirkungen durch den Bebauungsplan. Kein Siedlungsbereich mit Fernwirkung.

Kultur- und Sachgüter: werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Wechselwirkungen:

Aus Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen.

2.6 Artenschutz

Die artenschutzfachliche Potenzialabschätzung (Büro Ralf Wermuth, Eschbach, vom 16.11.2021, s. Anhang) kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet besteht aus bereits bebauten Wohngebieten mit Zier- und Nutzgärten, einem weit verflochtenen Straßen- und Wegenetz, versiegelten Parkflächen sowie einem Schul- und Kindergartenareal und weist hierdurch eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

Innerhalb des Plangebiets reduzieren sich die nutzbaren Bruthabitatstrukturen auf die Bäume innerhalb der privaten Gartenanlagen, der Feldhecke südlich des Kindergartens sowie vereinzelt Straßenbäumen, welche bereits eine gewisse Größe erreicht haben. Die bauzeitlich bedingte Erhöhung der Störwirkungen liegt im Rahmen der normalen menschlichen Siedlungstätigkeit, an die sich die Vögel bereits gewöhnt haben. Synanthrope Siedlungsfolger finden in den benachbarten Bereichen ausreichend störungsfreie Zonen. Auch der Verlust der Nahrungshabitate ist als nicht erheblich zu bezeichnen.

Es bestehen keine Nachweise von Fledermäusen innerhalb des Plangebiets, wobei potenzielle Quartiersstrukturen wie Rollladenkästen, Höhlen und Rindenpalten sowie Vogelnistkästen vorhanden sind. Es gehen keine essenziellen Nahrungshabitate verloren.

Für die Artengruppe Reptilien sind keine Nachweise auf vorhandene Populationen erbracht worden. Da die Strukturen im Plangebiet jedoch für potenzielle Habitate infrage kommen, kann das Vorhandensein von planungsrelevanten Arten nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Bei der Entfernung von Gehölzen bzw. bei Abrissarbeiten sind die zeitlichen Beschränkungen außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Oktober bis Februar (01.10. – 28./29.02.) zu beachten, andernfalls ist eine artenschutzsachverständige Person oder ggf. die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Der Nistkasten ist zu prüfen und bei etwaiger Fällung in näherer Umgebung erneut anzubringen.
- Im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse sollten Gehölze sowie Gebäude im Plangebiet ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar entfernt bzw. abgerissen werden (01.11. – 28./29.02.), andernfalls ist eine artenschutzsachverständige Person oder ggf. die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Daneben sollten nächtliche Bauarbeiten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden. Darüber hinaus ist der Nistkasten zu prüfen und bei etwaiger Fällung in näherer Umgebung erneut anzubringen.

▪ Eingriffe in strukturreiche Privatgärten und Gesteinshabitate wie Mauern, Kieshaufen etc. sind erst zulässig, wenn entweder sichere Aussagen über eine nicht vorhandene Besiedelung gegeben werden können oder die entsprechenden Schutzmaßnahmen im worst-case Fall getroffen wurden. In Bereichen mit hoher Wahrscheinlichkeit von Eidechsenvorkommen sind während der Wintermonate zunächst keine Eingriffe zum Schutz überwinternder Reptilien möglich. Anschließend müssen die Tiere unter Einhaltung der zuständigen Frühjahrs- und Herbstzeiten aus ihren Habitaten vergrämt werden.

Einzelheiten sind der o.g. Potentialabschätzung zu entnehmen.

Hinweis:

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere der Bauzeitenregelungen) ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen

3 Erschließung, technische Infrastruktur

Das Gebiet ist verkehrstechnisch voll erschlossen.

Hinsichtlich der Energieversorgung, der Entsorgung und der Kommunikationstechnik können unbebaute Grundstücksteile an die bestehenden Netze angeschlossen werden. Gegenwärtig sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen geplant.

Da das Gebiet weitgehend bebaut ist, wird auf eine nachträgliche zwingende Vorschrift zur Regenrückhaltung verzichtet. Für Neubauten wird dennoch empfohlen, Regenwasser in Zisternen zurückzuhalten.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Dörfliches Wohngebiet

Das „Dörfliche Wohngebiet“ (MDW) soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Gebiet grenzt an den alten Ortskern an oder liegt darin. Im Gebiet sind jedoch land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe vorhanden oder sollen künftig zulässig sein, insbesondere aus den Bereichen Weinbau, Imkerei und Holzhandel. Im Süden und Osten grenzen Rebflächen an, die für die Gemeinde Eichstetten große Bedeutung und eine lange Tradition haben.

Da in einem dörflichen Wohngebiet die Nutzungsmischung gemäß § 5a Abs. 1 BauNVO nicht gleichgewichtig sein muss, eignet sich unter der genannten

Zielsetzung diese Gebietsausweisung, wo die Wohnnutzung überwiegt.

Der Nutzungskatalog des § 5a BauNVO kann weitgehend übernommen werden, wobei lediglich Tankstellen ausgeschlossen werden sollen, da sich bereits eine Tankstelle am Ortseingang befindet. Dieser Standort ist im Hinblick auf zu schützende Wohngebäude und die Verkehrslage als wesentlich geeigneter einzustufen.

Zur Lärmsituation wurde eine „Schalltechnische Stellungnahme“ (Büro Fichtner, Freiburg, vom 08.11.2022) erstellt. Es wurde festgestellt, „dass sich die grundlegende Schtzbedürftigkeit der bebaubaren Bereiche im Plangebiet nicht verändert“, da die Ausweisung eines „Dörflichen Wohngebietes“ die der eines „Dorfgebietes“ entspricht und keine neuen, relevanten Schallquellen hinzutreten. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

4.1.1.2 Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

Die Fläche dient der Nutzung durch öffentliche Einrichtungen (derzeit Schule, Feuerwehr, Mehrzweckhalle, Kindergarten, Sportanlagen und Parkplätze).

Der bisherige Bebauungsplan lässt Erweiterungen oder Neubauten für diese Einrichtungen nicht oder nur beschränkt zu. Die Gemeinde will sich jedoch dafür mittel- und langfristig Möglichkeiten offen halten, um dem gestiegenen Platzbedarf gerecht werden zu können. Zulässig sind die genannten Einrichtungen und weitere im Bereich der öffentlichen Dienstleistungen, sowie Sportanlagen.

Die Gebietsverträglichkeit (Lärmbeeinträchtigung) mit angrenzenden schützenswerten Nutzungen (Wohnen im dörflichen Wohngebiet) *wird auch hier durch den Bebauungsplan nicht verändert (s.o.).*

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

4.1.2.1 Grundflächenzahl, Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Das im zeichnerischen Teil angegebene Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) erlaubt eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Die Grundflächenzahl im *MDW wird in dem südlich gelegenen Teil, der stärker durch Wohnen geprägt ist*, mit 0,4 *beibehalten* und im Bereich am Altweg mit 0,6 festgesetzt, da es sich um den ältesten Ortskern mit dichter Bebauung handelt.

Die Geschossflächenzahl wird im *MDW im südlichen Teil mit stärker aufgelochterter Bebauung* mit 0,8 *und im nördlichen Teil* entsprechend den Regel-Höchstwerten nach § 17 BauNVO mit 1,2 festgesetzt, wobei die GRZ im Bereich des Kindergartens von 0,5 auf 0,6 und im Bereich der Schule von 0,5 auf 0,6 angehoben wird, um eine höhere Verdichtung zu ermöglichen.

Die Geschossflächenzahl wird im Bereich des Kindergartens und der Schule ebenfalls angehoben (von 0,8 bzw. 1,5 auf 1,8), was insbesondere im Bereich der der Schule eine bessere Grundstücksausnutzung bewirken soll.

Die Zahl der Vollgeschosse soll eine dem Baugebiet angepasste Bebauung sicherstellen, wobei im *MDW* ein Erdgeschoss und ein zweites Vollgeschoss zulässig sind, das auch im Dachraum errichtet werden kann. Die in den bisherigen Vorschriften vorgenommene Begrenzung auf „I + I DG“ (Dachgeschoss) ist nicht mehr zulässig.

In der Fläche für Gemeinbedarf ist eine maximal III-geschossige Bebauung möglich, die in weiten Teilen im Bereich der Schule bisher schon zulässig war.

4.1.2.2 Traufhöhe

Für das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude ist die Traufhöhe von wesentlicher Bedeutung. Im bisherigen Bebauungsplan „Röthenbach I“ war die Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden auf 7,20 m ab OK Gehweg bzw. Straße bis Unterkante Dachhaut begrenzt. Diese Traufhöhe wird auf 7,50 m angehoben, um eine bessere Ausnutzung der Gebäude zu ermöglichen.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird auf eine Traufhöhenbegrenzung verzichtet. Hier ist eine Begrenzung der Geschosszahl ausreichend.

4.1.2.3 Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Gebäudehöhen dient der Vermeidung überhöhter Gebäudekörper, die ohne diese Begrenzung entstehen könnten, da im Bereich der bestehenden Bebauung auf die Festsetzung von engen Baugrenzen verzichtet wurde. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird lediglich die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, was für die städtebauliche Ordnung ausreicht.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen,

4.1.3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die durch oberirdische Bauteile nicht überschritten werden dürfen. Dabei wird auf § 6 der LBO (Abstandsflächen in Sonderfällen) verwiesen, wo unter Beachtung der Vorschriften nach 1.4 (Bauweise) u.a. Garagen und Carports auch außerhalb der Baufenster errichtet werden können.

4.1.3.2 Stauraum vor Garagen

Auf den Privatgrundstücken ist ein Stauraum vor Garagen einzuhalten, damit die

öffentliche Verkehrsfläche von wartenden PKW freigehalten werden kann.

4.1.4 Bauweise

Im Bereich des *südlich gelegenen „Dörflichen Wohngebietes“* wird die „offene Bauweise“ festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung mit Grenzabständen sicherzustellen. Dies entspricht der bisher festgesetzten Bauweise.

Im *nördlich gelegenen „Dörflichen Wohngebiet“* wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier war es bereits gemäß dem bisherigen Bebauungsplan zulässig, an Grundstücksgrenzen anzubauen, soweit dies im Rahmen der überbaubaren Flächen zulässig war. Diese Regelung wird mit neuer Formulierung übernommen.

In der Fläche für Gemeinbedarf wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Die Festsetzung der Baugrenzen ist für die städtebauliche Ordnung zusammen mit den Abstandsregeln der LBO ausreichend, insbesondere da in weiten Teilen Verkehrsflächen an die Fläche für Gemeinbedarf angrenzen.

4.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1.5.1 Oberflächenbefestigungen

Die Vorschriften dienen der Rückhaltung des Niederschlagswassers im Baugebiet.

Wie in Ziffer 2.5 der Hinweise beschrieben, wird zusätzlich empfohlen, Retentionszisternen mit Drosselabfluss in Abhängigkeit von der Größe der versiegelten Fläche vorzusehen. Von einer zwingenden Vorschrift wird jedoch abgesehen, da es sich um ein weitestgehend bebautes Gebiet handelt.

4.1.5.2 Artenschutz

Die Vorschriften dienen dem Artenschutz für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Insekten. Hierzu wird im Einzelnen auf die *artenschutzrechtliche Potentialabschätzung* verwiesen.

4.1.5.3 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.1.5.3.1 Pflanzbindungen für Einzelbäume, bedingte Pflanzbindungen

In den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen wurden Pflanzgebote festgesetzt. Diese werden als *Pflanzbindungen oder als bedingte Pflanzbindungen weitestgehend* übernommen, um die Durchgrünung des Gebietes zu *erhalten*.

Bei den Pflanzbindungen für Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) handelt es sich um für das Ortsbild wesentliche Bäume, die aber auch

auf Grund ihres Erscheinungsbildes und ihrer möglichen Bedeutung für Vögel erhalten bleiben sollen und daher bei Verlust an gleicher Stelle nachzupflanzen sind.

Die Bäume mit „bedingter Pflanzbindung“ befinden sich innerhalb von überbaubaren Flächen (Baufenster in der Gemeinbedarfsfläche). Diese können überbaut werden, wenn die verloren gehenden Bäume durch Nachpflanzung auf der Fläche F1 und gemäß der Pflanzenliste in Ziffer 1.5.3.1 der Bebauungsvorschriften ersetzt werden.

4.1.5.3.2 Pflanzempfehlungen für private Grundstücke

Hierbei handelt es sich um Pflanzempfehlungen, da zwingende Vorschriften im Hinblick auf das weitestgehend bebaute Gebiet nicht erlassen werden sollen. Die Empfehlungen dienen als Orientierungshilfe für die Grundstückseigentümer/Innen bei der Auswahl orts- und gebietstypischer Bepflanzungen in den Privatgärten.

4.1.5.4 Pflanzbindungen auf Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.1.5.4.1 Fläche F 1

Auf der Fläche F1 hat sich eine für das Ortsbild und für Vögel wichtige Grünfläche als Feldgehölz entwickelt. Sie soll jedoch auch für die Schule und den Kindergarten als Eingrünung erhalten bleiben.

4.1.5.4.2 Flächen F 2 und F3

Die Grünflächen sollen als Schutzfläche und Eingrünung für den Friedhofsbereich dienen.

4.1.6 Öffentlicher Kinderspielplatz

Der vorhandene Kinderspielplatz wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die Fläche soll weiterhin nur für Kinderspielmöglichkeiten genutzt werden können, um das Angebot für Familien mit kleineren Kindern aufrecht erhalten zu können.

4.1.7 Private Grünfläche

Die private Grünfläche liegt am Ortsrand, bzw. am Eingangsbereich zum Friedhof und soll daher von baulichen Anlagen, die nicht der gärtnerischen Nutzung dienen, insbesondere Wohnungen bzw. Wohnräumen frei gehalten werden.

**GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III"**

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

Seite -14/14 -

5 Flächenbilanz

Die einzelnen Flächen sind im Bebauungsplangebiet wie folgt verteilt:

Fläche	qm
<i>Dörfliches Wohngebiet</i>	35.658
Fläche für Gemeinbedarf	20.591
Verkehrsflächen (öffentlich)	12.615
Parkplätze	654
Grünflächen öffentlich	884
Grünflächen privat	361
Kinderspielplatz	362
Fläche für Trafostation	22
Gesamtfläche Geltungsbeich B-Plan	71.147

6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

7 Kosten

Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant, so dass der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl hierdurch keine Kosten entstehen.

Eichstetten a. Kaiserstuhl, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Michael Bruder, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN “RÖTHENBACH III“

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III "

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

Seite -1/2-

1 Dachformen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit der im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigung. Nebengebäude können auch eine andere Dachneigung aufweisen, jedoch mit Dachneigungen von 0° - 15° nur, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.

Hauptgebäude müssen Dachüberstände von mindestens 0,4 m aufweisen. Der Abstand wird von der Außenwand waagrecht bis zur Traufe (ohne Rinne) bzw. dem Ortgang gemessen.

2 Dachgauben (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Länge von Dachgauben oder Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten. Dieses Maß gilt für die Summe aller Gauben auf einer Dachseite.

Zwischen der obersten Dachbegrenzungskante und dem oberem Gaubenansatz muss mindestens 0,5 m Dachschräge vorhanden sein.

Die Dachneigung bei Gauben und Dachaufbauten muss mindestens 15° betragen.

3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für neue Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 2 Stellplätze je Wohnung festgelegt.

4 Retentionszisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Neubauvorhaben ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Baugrundstück zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Sofern das Niederschlagswasser nicht vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten (versickert) werden kann, ist eine Retentionszisterne herzustellen, die mit einem Anschluss (Überlauf) an den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen werden kann.

Die Größe des Rückhaltevolumens der Retentionszisterne ist so zu dimensionieren, dass je 100 qm Dachfläche mindestens 2 cbm Rückhaltevolumen vorhanden sind und der Drosselabfluss mindestens 0,2 l/s und max. 0,5 l/s pro 100 qm Dachfläche beträgt.

Eichstetten a. Kaiserstuhl, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Michael Bruder, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III "

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

Seite -2/2-

Ausgefertigt: Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieser Satzung mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl übereinstimmt.

Eichstetten a. Kaiserstuhl, den
(Michael Bruder, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM

BEBAUUNGSPLAN "RÖTHENBACH III"

Fassung zur Offenlage nach § 13a BauGB (02.01. - 10.02.2023)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Röthenbach III“ ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

2.1 Dachformen

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ waren im Bebauungsplan „Röthenbach“ unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt (25° - 30°, 30° - 38°, 40° - 48°), wobei die Bereiche auch unmittelbar aneinander grenzten, sodass eine Einheitlichkeit kaum gegeben war.

Um die Möglichkeit zu einer besseren Gebäudeausnutzung bei Um- oder Anbauten zu schaffen, wird die Dachneigung sowohl im WA als auch im MD auf 25° - 48° festgesetzt. Somit bleiben sehr flach geneigte Dächer, die bisher auch schon ausgeschlossen waren, weiterhin unzulässig, da sie als ortsuntypisch einzustufen sind. Bei Nebengebäuden (wie Garagen, Carports, Schuppen), sind auch andere Dachneigungen zulässig, jedoch flachgeneigte Dächer (0° -15°) nur, wenn sie dauerhaft begrünt werden, was neben gestalterischen Gründen auch der Verbesserung des Kleinklimas und der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Baugebiet dienen soll.

Da sich die Fläche für den Gemeinbedarf mitten in einem Wohngebiet befindet, werden auch hier geneigte Dächer vorgesehen, um die ortstypische Dachlandschaft zu erhalten. Damit jedoch keine überhöhten Gebäudekörper entstehen, wird die Dachneigung jedoch wesentlich flacher (15° - 20°) festgesetzt.

2.2 Dachgauben

Um weitgehend geschlossene Dachflächen und damit eine ruhigere Dachlandschaft im Ortsbild zu erzeugen, soll die Länge der Dachgauben beschränkt werden. Die Begrenzung der Gesamtlänge der Gauben auf 2/3 der Gebäudelänge wird auch bei gut zu belichtenden Dachräumen als zumutbar angesehen.

Gauben sollen deutlich unterhalb der Dachoberkante liegen, damit die Dachfläche als Ganzes gut sichtbar bleibt. Daher wird zwischen oberem Gaubenansatz und der Dachoberkante ein Abstand von mindestens 0,5 m, gemessen in der Dachschräge, vorgeschrieben.

Die Dachneigung von Gauben und Dachaufbauten soll mindestens 15° betragen, um untypische Flachdachgauben auszuschließen.

2.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Verpflichtung zur Herstellung von 2 Stellplätzen je Wohnung erfolgt mit der Zielsetzung, öffentliche Verkehrsflächen von parkenden PKW frei zu halten. Es soll sichergestellt werden, dass PKW grundsätzlich auf den Grundstücken abgestellt werden können, um Verkehrshindernisse durch parkende PKW zu vermeiden. *So sind im Altweg, der stark vom Ziel- und Quellverkehr der oberhalb liegenden Bauflächen frequentiert wird, keine öffentlichen Stellplätze vorhanden. Ebenso soll der Friedhofsweg für die Zufahrt zum Friedhof von parkenden PKW freigehalten werden. Die öffentlichen Parkplätze auf der Straße „Im Längental“ sind für die Besucher des Kindergartens vorgesehen und „Im Röthenbach“ ist es erforderlich, die Verkehrsfläche insbesondere für Fußgänger freizuhalten. Dies ist nur möglich, wenn auf den Privatgrundstücken ausreichende PKW-Abstellmöglichkeiten vorgesehen werden.*

Da diese örtlichen Bauvorschriften die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichstetten vom 15.02.1996 überlagern, ist die Stellplatzsatzung für das Gebiet des Bebauungsplanes „Röthenbach III“ nicht anzuwenden.

2.4 Retentionszisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Pflicht, bei Neubauvorhaben Retentionszisternen herzustellen, dient der Entlastung der Abwasseranlagen, der Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und der Schonung des Wasserhaushalts.

2.5 Hinweis zur Gebäudehülle

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“

Eichstetten a. Kaiserstuhl, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Michael Bruder, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Vorschriften