

GEMEINDE WEISENBACH

SATZUNGEN

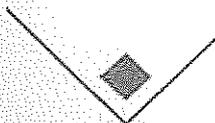
1. über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Hauptstraße / Eisenbahnstraße'
2. über die Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 01.05.2009

Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin K. Donner

Dipl.-Ing. J. Klinke Schroth

im Auftrag von



LUFT & PARTNER
Freie Architekten

Hardener Str. 1
76871 Eggenstein
FON 07224 9390-0
FAX 07224 9390-99

Homepage: www.architekt-luft.de
E-Mail: info@architekt-luft.de

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 (2) i.V.m. § 2 (1) BauGB am 16.03.2006
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 30.03.2006
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit am 30.03.2006
20.04.2006
4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am 24.04.2006
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB am 16.06.2006
mit Frist bis zum 20.07.2006
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB am 17.07.2008
7. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 21.08.2008
8. Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 24-25.06.2008 sowie der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.06.2008 gemäß § 3 (2), § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 01.09.2008 bis einschließlich 30.09.2008
9. Abschluss des Durchführungsvertrags gem. § 12 (1) BauGB am 23.03.2009 und 28.03.2009
10. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB am 14.05.2009
11. Ausfertigung:
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
14. Mai 2009
Gemeinde Weisenbach,
Bürgermeister Toni Huber
12. Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und Inkrafttreten der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB am 20. Mai 2009



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2007 (GBl. S. 20)

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und über die Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 24.06.2008 maßgebend.

Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Hauptstraße / Eisenbahnstraße' mit den Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

A	Vorhaben- und Erschließungsplan	in der Fassung vom 25.06.2008
B	Zeichnerischer Teil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan M 1 : 500	in der Fassung vom 24.06.2008
C	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 01.05.2009
D	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 01.05.2009

Folgende Anlagen werden beigelegt, ohne Bestandteile der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sein:

E	Pflanzempfehlung
F	Begründung
G	Umweltbericht
H	Hinweise
I	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ (ehemaliges Hirsch-Gelände)

Nach den §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit § 74 LBO Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252), Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2008 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach in öffentlicher Sitzung am 14. Mai 2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 24. Juni 2008 und umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 10 und 13/3.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- a) Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 25.06.2008.
- b) Zeichnerischer Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan M 1:500 in der Fassung vom 24.06.2008.
- c) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 01.05.2009.
- d) Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO in der Fassung vom 01.05.2009.

Beigefügt sind weiterhin folgende Anlagen:

- e) Pflanzempfehlung in der Fassung vom 01.05.2009.
- f) Begründung in der Fassung vom 01.05.2009.
- g) Umweltbericht in der Fassung vom August/September 2005.
- h) Hinweise in der Fassung vom 01.05.2009.

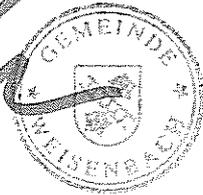
§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Weisenbach, 14. Mai 2009

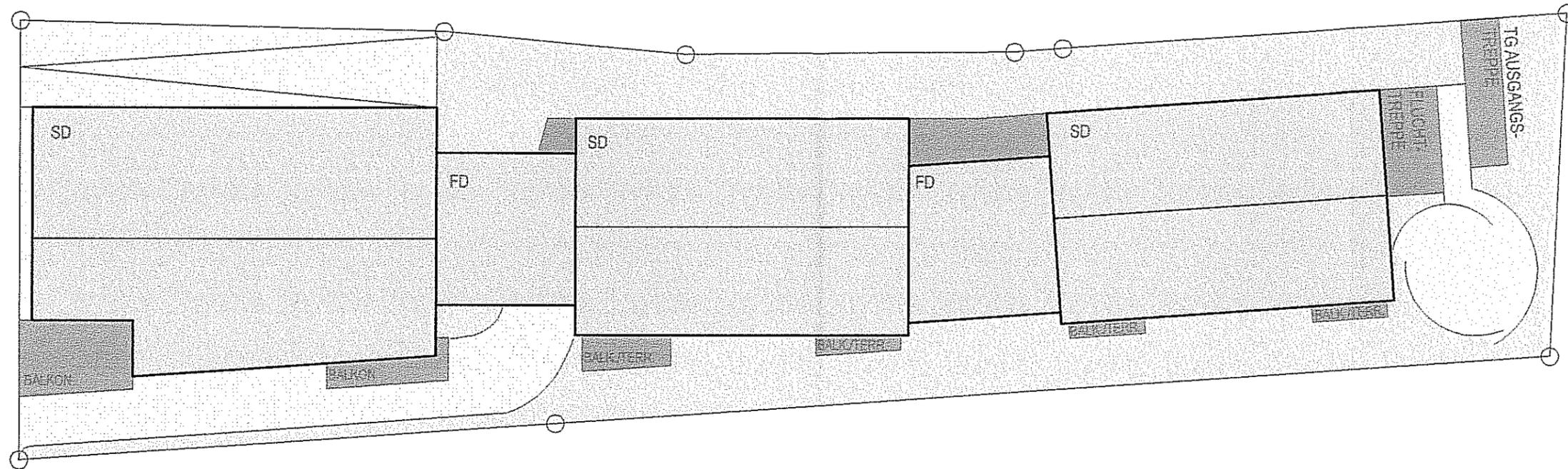


Toni Huber
Bürgermeister

A

Vorhaben- und Erschließungsplan

in der Fassung vom 25.06.2008



LEGENDE:

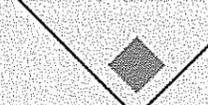
- | | |
|--|--|
|  HAUPTGEBÄUDE |  GRÜNFLÄCHEN |
|  GEBÄUDETEILE |  BEFESTIGTE FLÄCHEN |
| |  ERSCHLIESSUNG |
| |  WASSERDURCHLÄSSIGE FLÄCHEN |

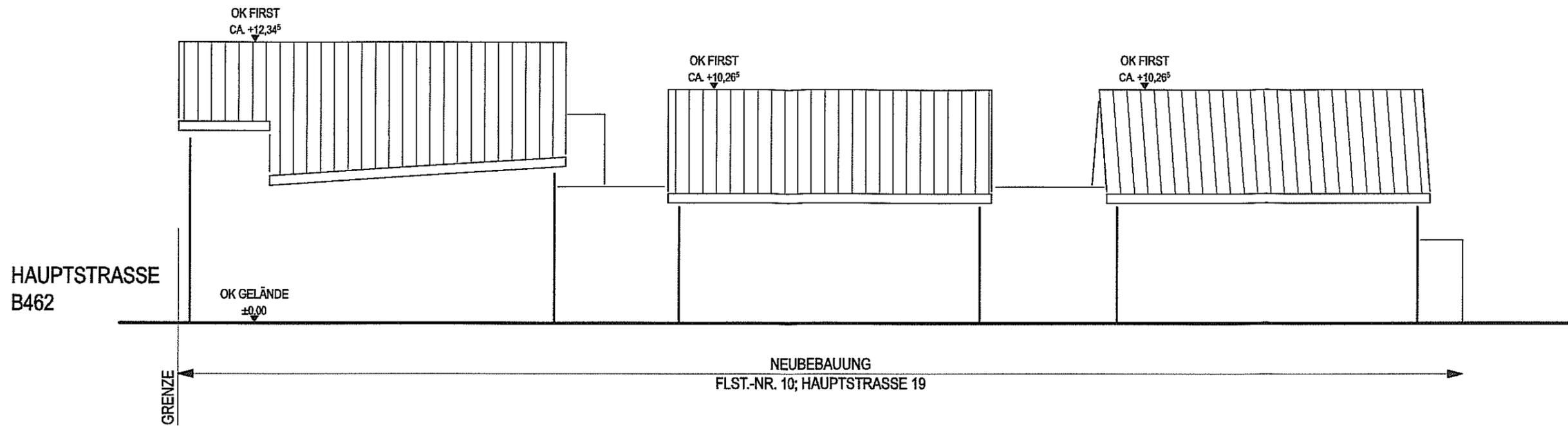
ANTRAGSTELLER: ARMIN SCHNAIBLE, 76571 GAGGENAU
PROJEKT: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
 HAUPSTRASSE / EISENBHANNSTRASSE, WEISENBACH

PLANINHALT:
 KONTUREN GRUNDRISS 1:200

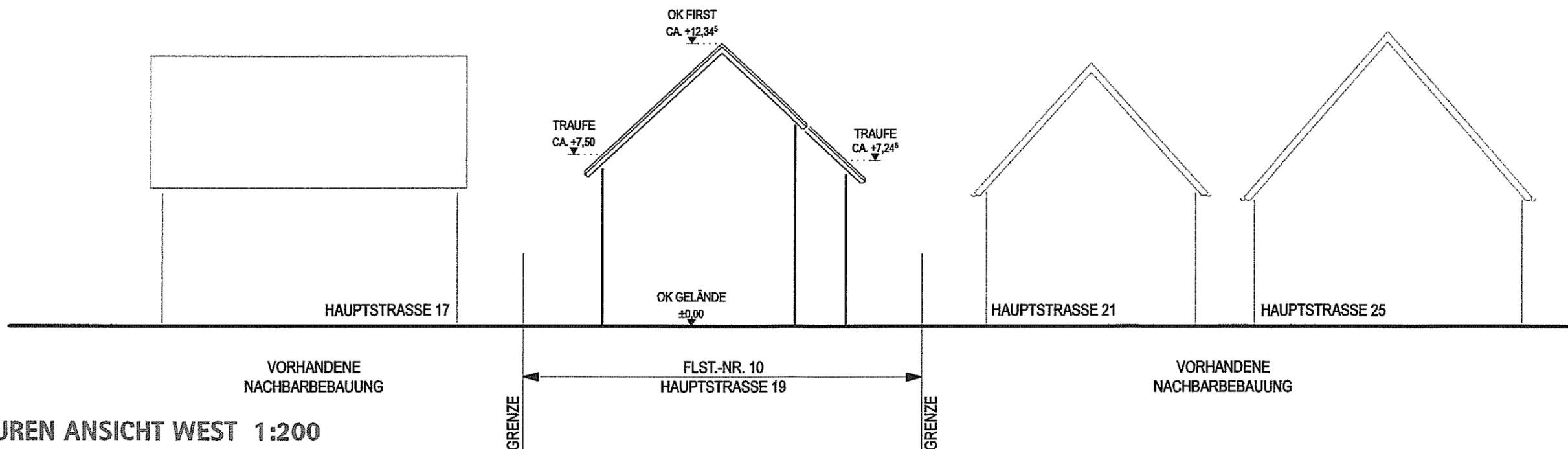
25.06.2008




LUFT & PARTNER
 FREIE ARCHITEKTEN



KONTUREN ANSICHT SUED 1:200



KONTUREN ANSICHT WEST 1:200
(ANSICHT HAUPTSTRASSE)

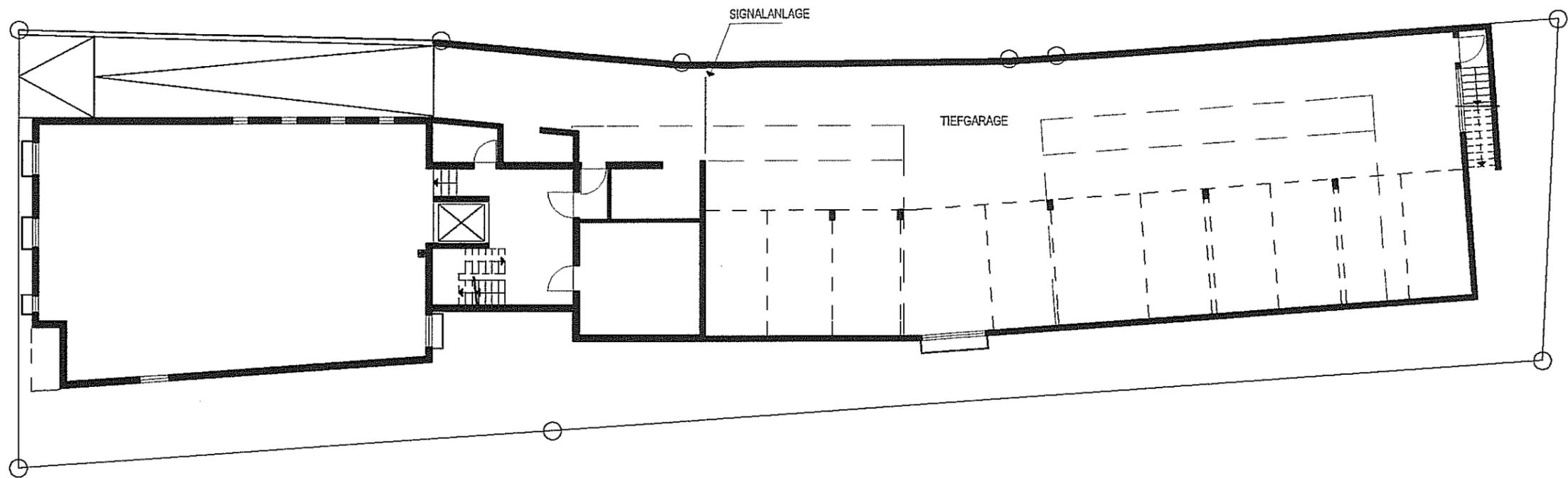
ANTRAGSTELLER: ARMIN SCHNAIBLE, 76571 GAGGENAU
 PROJEKT: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
 HAUPTSTRASSE / EISENBAHNSTRASSE, WEISENBACH

PLANINHALT:
 KONTUREN ANSICHTEN M. 1:200

25.06.2008



LUFT & PARTNER
 FREIE ARCHITEKTEN



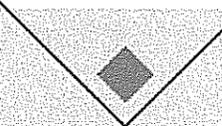
SYSTEM KELLERGESCHOSS 1:200

ANTRAGSTELLER: ARMIN SCHNAIBLE, 76571 GAGGENAU
PROJEKT: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
HAUPSTRASSE / EISENBAHNSTRASSE, WEISENBACH

PLANINHALT:
SYSTEM KELLERGESCHOSS M. 1:200

25.06.2008




LUFT & PARTNER
FREIE ARCHITEKTEN

B

Zeichnerischer Teil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan M 1 : 500
in der Fassung vom 24.06.2008 mit Datumsergänzungen

C

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Hauptstraße / Eisenbahnstraße'.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 12 - 15 BauNVO)

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil wird als Art der baulichen Nutzung **Mischgebiet** gemäss § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäss §12 Abs.3 BauGB wird festgesetzt, dass von den in einem Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig sind. Zusätzlich sind die Nutzungen Altengerechtes Wohnen und Betreutes Wohnen zulässig.

Im festgesetzten Mischgebiet sind in Anwendung von § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäss § 12 (3) BauGB wird festgesetzt, dass Cafés mit maximal 3 Spielgeräten nicht unter den Begriff Vergnügungsstätte fallen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der maximal möglichen baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Trauf- und Firsthöhe gemäß nachfolgender Definition und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen wird in den Teilbereichen A und B die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmittelpunkt definiert.

Die Traufhöhe 'TH' ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe 'FH' ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die Trauf- und Firsthöhen werden in den Teilbereichen folgendermaßen festgesetzt:

	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
Teilbereich A	7.6 m	12.5 m
Teilbereich B	6.4 m	10.4 m

Die Traufhöhen von Dacheinschnitten, Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln sowie von Gegengiebeln dürfen die Traufhöhe des Hauptdaches um maximal 2,75 m überschreiten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der mitzurechnenden Anlagen wie: Garagen, Carports, Stellplätzen, Tiefgaragen, Zufahrten und Zugänge, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Teilbereich A, B	a	abweichend
------------------	---	------------

In der abweichende Bauweise 'a' sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 60,0 m.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil sind in den Teilbereichen A und B die angegebene Firstrichtungen für die Hauptdächer, nicht jedoch für untergeordnete Dächer, verbindlich.

4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Ein Zurücktreten von der Baulinie mit dem Gebäude ist bis zu 25 % der Gebäudebreite zulässig.

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m und einer Länge von maximal 5,0 m zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14, 15 BauNVO)

Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass

- innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen, Zweckbestimmung Tiefgarage, nur Tiefgaragen zulässig sind und
- innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen, Zweckbestimmung Stellplätze, nur Stellplätze und Carports zulässig sind.

Stellplätze sind auf den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen' gekennzeichneten Flächen unzulässig.

Nebenanlagen sind auf den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen' gekennzeichneten Flächen nur zulässig als Geräteschuppen, Terrassen und Spielgeräte mit einer Grundfläche bis maximal 4 qm. Alle anderen Arten von Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind an allen zur Hauptstraße (B 462) gerichteten Fassaden und an den offenen seitlichen Gebäudefronten der Wohngebäude aufgrund der Lärmbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Zu den Straßenräumen sind keine Räume mit längerer Aufenthaltsnutzung oder Schlafräume anzuordnen. Diese sollten auf der von der Straße abgewandten Seite angeordnet werden. Lässt sich dies nicht vermeiden, sind nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 die erforderlichen Schallschutzklassen für die Fenster in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße und der jeweiligen Nutzung der Räume zu bemessen. Weiterhin sollten Schlaf- und Aufenthaltsräume mit Fremdbelüftungen mit keinem oder geringem Eigengeräusch ausgestattet werden.

7 Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden erst bei einer baulichen Erweiterung und / oder Neubebauung auf den entsprechenden Grundstücken wirksam:

Die im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen' gekennzeichneten Flächen sind zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten (siehe Pflanzempfehlungen unter Anlage E).

Am Ort des Pflanzgebotes 'Baum' ist ein Baum 2. Ordnung aus den Pflanzempfehlungen unter Anlage E fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Im Bereich des Pflanzgebotes 'Baum' ist eine Pflanzfläche von 1,0 x 2,0 m anzulegen, zu begrünen und als begrünte Fläche zu erhalten (siehe Pflanzempfehlungen unter Anlage E).

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 100 qm mindestens 1 standorttypischer Strauch aus den Pflanzempfehlungen unter Anlage E fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten (siehe Pflanzempfehlungen unter Anlage E). Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge.

Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB)

Zum internen Ausgleich des Eingriffs sind die im zeichnerischen Teil als 'private Grünfläche' gekennzeichneten Flächen mit standortheimischen Sträuchern entsprechend beigefügter Pflanzliste zu bepflanzen.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Bäumen und Sträuchern entsprechend den Pflanzempfehlungen unter Anlage E zu bepflanzen.

Auf Flurstück Nr. 13/3 ist innerhalb der im westlichen Grundstücksteil festgesetzten 'private Grünfläche' eine ca. 55 m² große Sickermulde zur Aufnahme der Oberflächenwässer anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage der Sickermulde ist entsprechend den Vorgaben des Landkreises Rastatt auszuführen.

D

Örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Dächer

1.1 Dachform

Im Teilbereich A sind nur Satteldächer sowie maximal 10 % der Dachfläche als Flachdach zulässig.

Im Teilbereich B sind nur Satteldächer und Pultdächer, sowie maximal 30 % der Dachfläche als Flachdach zulässig.

Die zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt 37 - 50 Grad, für Pultdächer 5 - 28 Grad.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie

- dem Hauptdach untergeordnet sind
- je Dachseite in nur einer Form ausgeführt sind
- eine Gesamtlänge von maximal 2/3 der dazugehörigen Trauflänge nicht überschreiten

Darüber hinaus sind Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie

- einen Abstand von mindesten 0,75 m zu den Giebelwänden, und, in der Dachschräge gemessen, mindestens 0,75 m zum First des Hauptdaches einhalten.

1.3 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind nur naturrote bis rotbraune sowie dunkelgraue unglasierte Ziegel bzw. Dachsteine, Naturschiefer oder gefalzte, nicht reflektierend versiegelte Bleche zu verwenden. Solar- sowie Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Zu Fassadenöffnungen, fassadengliedernden Bauteilen und Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens 0,3 m einzuhalten.

Einzelne Hinweisschilder dürfen maximal 45 cm hoch und 200 cm lang sein und eine Fläche von 0,50 qm sowie in der Summe eine Gesamtfläche von 1,50 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltung sowie grelle und fluoreszierende Farben sind unzulässig.

3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

Eine Befestigung der unbebauten Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen.

Zugänge, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Einfriedungen sind nur als Holz- oder Metallgitterzäune, mit einem Anteil der Öffnungen von mindestens 50 % der Zaunfläche bis zu einer Höhe von 1,5 m, oder als Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Einfriedungen sind parallel zum öffentlichen Straßenraum der B 462 (Hauptstraße) bis zu einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Gehweghinterkante, unzulässig.

4 Außenantennen

Außenantennen sind im Farbton an die Farbe der Dachdeckung anzupassen.

Außenantennen sind auf den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten und vom öffentlichen Straßenraum bis zu einer Tiefe von 12,0 m, gemessen von der Gehweghinterkante der erschließenden Straße, einsehbaren Gebäudeseiten unzulässig.

Anlage E

Pflanzempfehlung

Naturraum 152 Nördlicher Tal-Schwarzald

Groß-Bäume (20 – 40 m)

Spitz-Ahorn ²	<i>Acer platanoides</i>	F
Berg-Ahorn ²	<i>Acer pseudplatanus</i>	F
Götterbaum	<i>Ailanthus altissima</i>	T
Schwarz-Erle ¹	<i>Alnus glutinosa</i>	F
Hänge-Birke ¹	<i>Betula pendula</i>	
Edel-Kastanie ²	<i>Castanea sativa</i>	T
Lederhülsenbaum	<i>Gleditsia triacanthos</i>	F, T
Wal-Nußbaum	<i>Juglans regia</i>	F
Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>	F
Trauben-Eiche ¹	<i>Quercus petraea</i>	T
Stiel-Eiche ¹	<i>Quercus robur</i>	F
Sommer-Linde ²	<i>Tilia platyphyllos</i>	

Mittelgroße Bäume (12/15 – 20 m)

Hainbuche ¹	<i>Carpinus betulus</i>	F
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>	F, T
Rot-Buche ²	<i>Fagus sylvatica</i>	
Gewöhnliche Esche ¹	<i>Fraxinus excelsior</i>	F
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	F
Zitterpappel ¹	<i>Populus tremula</i>	T
Vogelkirsche ¹	<i>Prunus avium</i>	
Fahl-Weide ¹	<i>Salix rubens</i>	
Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i>	T
Vogelbeere ²	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Berg-Ulme ²	<i>Ulmus glabra</i>	F

Kleinbäume (7 – 12/15 m)

Stadt-Birne	<i>Pyrus calleryana</i>	T
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	T
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	T

Großsträucher (3 – 5/7 m)

Gewöhnliche Hasel ²	<i>Corylus avellana</i>	
Eingrifflicher Weißdorn ²	<i>Crataegus monogyna</i>	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen ¹	<i>Euonymus europaeus</i>	
Faulbaum ²	<i>Frangula alnus</i>	
Traubenkirsche ²	<i>Prunus padus</i>	
Sal-Weide ²	<i>Salix caprea</i>	
Grau-Weide ²	<i>Salix cinerea</i>	
Bruch-Weide ²	<i>Salix fragilis</i>	
Schwarzer Holunder ²	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder ²	<i>Sambucus racemosa</i>	
Gewöhnlicher Schneeball ²	<i>Viburnum opulus</i>	

Normalsträucher/Mittelgroße Sträucher (1,5 – 3 m)

Schlehe ¹	<i>Prunus spinosa</i>	
Hunds-Rose ¹	<i>Rosa canina</i>	
Ohr-Weide ²	<i>Salix aurita</i>	

¹=Hauptsortiment aus: „Gebietsheimische Gehölze B-W“, LFU,2002²=Ergänzungssortiment aus: „Gebietsheimische Gehölze B-W“, LFU,2002

Anlage **F**

Begründung

- 1 **Planerfordernis**
- 2 **Abgrenzung des Plangebiets**
- 3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4 **Örtliche Gegebenheiten**
- 5 **Städtebauliche Konzeption**
- 6 **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
 - 6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Tiefgaragen
 - 6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 6.7 Bepflanzungen und Maßnahmen des Ausgleichs
- 7 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 8 **Maßnahmen zur Verwirklichung**
- 9 **Kenndaten der Planung**

1 Planerfordernis

Der Vorhabenträger - Eigentümer der Grundstücke Flurstück 10 und 13/3 - plant in zentraler Ortslage die Errichtung eines Wohn- und Dienstleistungsobjektes.

Das geplante Vorhaben ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Die geplante Nutzung 'Wohnen und Dienstleistung' fügt sich in die Umgebung ein.

Die Gemeinde Weisenbach steht dem Vorhaben positiv gegenüber und hat auf Antrag des Vorhabenträgers zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dies mit dem erfolgten Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§12 BauGB) bestätigt.

Vor Satzungsbeschluss ist der zugehörige Durchführungsvertrag zu schließen.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil. Die von der Satzung betroffenen Grundstücke sind im Durchführungsvertrag aufgeführt.

Es handelt sich um zwei voneinander unabhängige Grundstücke mit einer insgesamt ca. 1.351 qm umfassenden Fläche.

Das größere der beiden Grundstücke (Flurstück 10 mit ca. 895 qm) wird im Westen von der Hauptstraße (B 462) begrenzt. Im Osten ist dieses Grundstück vom Flurstück 7 begrenzt. Nördlich begrenzen die Flurstücke 9, 5 und 7 das Grundstück. Im Süden wird das Grundstück von Flurstück 11 und 12 begrenzt.

Das kleinere der beiden Grundstücke (Flurstück 13/3 mit ca. 456 qm) wird im Osten von der Eisenbahnstraße begrenzt. Im Süden wird dieses Grundstück von den Flurstücken 15, 23 und 16 begrenzt. Im Westen begrenzen die Flurstücke 14 und 12 dieses Grundstück und im Norden ebenfalls das Flurstück 12.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen aus. Das Vorhaben entspricht mit der daraus entwickelten Ausweisung eines Mischgebiets dieser übergeordneten Planstufe.

4 Örtliche Gegebenheiten

Der Bereich zwischen Hauptstraße - Eisenbahnstraße - Bahnhofstraße - Belzerweg und Kirche ist Teil der zentralen, historischen Ortslage der Gemeinde Weisenbach. Die Umgebung des Plangebietes ist von bestehender, überwiegend zweigeschossiger, frei stehender und z.T. denkmalgeschützter Bebauung geprägt. Am Belzerweg befindet sich das neue Pfarrzentrum. Im direkten Umfeld befinden sich Einrichtungen des Gemeinbedarfes (Pfarrzentrum), Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie Wohnnutzungen.

Die topografische Situation ist vom Murgtal geprägt, d.h. von West nach Ost: die Murg, die B 462, die Bahnlinie und im Anschluß an die Bahn ein nach Osten ansteigendes Hanggelände.

Die Bundesstraße 462 ist die Hauptverbindungsstraße zwischen Rastatt und Freudenstadt und zwischen den Gemeinden innerhalb des Murgtales. Sie dient sowohl dem Pendler- und Güterverkehr als auch dem Freizeit und Tourismusverkehr.

Auf der Bahnstrecke Rastatt - Freudenstadt fahren die Betriebswagen der Karlsruher Stadtbahn. Der Bahnhof und Stadtbahnhaltepunkt liegt in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.

Bei den Planflächen handelt es sich bei Flurstück 10 um ein ebenes Grundstück, das bis auf vier bestehende Garagenbauwerke und deren Zufahrt ungenutzt ist (siehe Bestandsaufnahme im Umweltbericht (Anlage G)). Die ehemalige Nutzung durch ein unter Denkmalschutz stehenden Gasthaus mit Nebengebäuden wurde aufgegeben, die Bausubstanz wegen des schlechten Erhaltungszustandes abgebrochen.

Beim Flurstück 13/3 handelt es sich um ein nach Westen, zur Anbindung an die Eisenbahnstraße, angeböschtes, im Übrigen ebenes Grundstück, das als Gartengrundstück angelegt ist (siehe Bestandsaufnahme im Umweltbericht (Anlage G)).

Die Planflächen sind über die Hauptstraße (B 462) und die Eisenbahnstraße erschlossen.

5 Städtebauliche Konzeption

Städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen

Ziel ist es, einen maßvoll verdichteten, innerörtlichen Wohnstandort bzw. Standort für gemischte Nutzung zu schaffen, der die vorhandene Baustruktur des umgebenden Bestandes aufgreift und zukunftsfähig fortführt.

Erschließung

Die Bauflächen sind über die Hauptstraße (B 462) und die Eisenbahnstraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandenen Net-

ze bzw. durch Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer.

Die Zufahrt der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze erfolgt über die Bundesstraße bzw. die Eisenbahnstraße.

Für Fußgänger besteht über Flurstück 12 ein Wegerecht, das zur fußläufigen Anbindung der geplanten Nutzung an die Eisenbahnstraße und die Stadtbahnhaltestelle sowie zur Anbindung der Stellplätze, die über die Eisenbahnstraße erschlossen sind, genutzt wird.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes wird der übergeordneten Planausweisung (FNP) entsprochen. Vorhabenbezogen werden als künftige Nutzung nur Wohnen, Dienstleistungen sowie betreute Wohnformen zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den festgesetzten zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird dem Ziel der Einpassung des Vorhabens in die umgebende Bebauung entsprochen.

Die für den Teilbereich A (entlang der Hauptstraße) festgesetzten Werte ermöglichen die für diesen Bereich prägende zweigeschossige Bebauung mit einem zusätzlichen anrechenbaren Dachgeschoss. Im Teilbereich B wurden die Werte entsprechend der umgebenden Bebauung und der Situation im Innenbereich reduziert. Für den Teilbereich C wurde von einer Festsetzung abgesehen, da dort nur Stellplätze, Carports und Nebenanlagen als Nutzung zulässig sind.

Die Festsetzung der zulässigen GRZ erfolgte in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelte GRZ von 0,6 für ein Mischgebiet. Die Regelung, die zulässige Grundfläche für die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Tiefgaragen, ihren Zufahrten und Zugängen, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zuzulassen erfolgte unter Berücksichtigung der für diese Nutzungen gesetzlich geregelten zulässigen Überschreitung bis 0,8 und in Anlehnung an die in einem Kerngebiet generell zulässige GRZ von bis zu 1,0. Mit der Erhöhung wird der zentralen Bedeutung dieses innerörtlichen Standorts entsprochen.

6.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise wird einerseits die Einhaltung seitlicher Grenzabstände entsprechend der offenen Bauweise gesichert, andererseits, in Anlehnung an den historischen Bestand und als Gegenüber zum Gemeindezentrum, die Tiefenentwicklung einer zusammenhängenden Bebauung über die der offenen

Bauweise hinaus ermöglicht.

Mit der Vorgabe der Hauptfirstrichtung wird die zum Straßenraum giebelständige Ausrichtung der südlich anschließenden Gebäude aufgegriffen und die städtebauliche Struktur gesichert.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch eine straßenseitige Baulinie und rückwärtige Baugrenzen festgelegt.

Mit den festgelegten Baulinien werden die bestehenden, straßenraumprägenden Strukturen aufgegriffen und für die künftige Entwicklung gesichert. Regelungen zur Überschreitung der Baugrenzen und der Baulinien wurden zur Vereinbarkeit gestalterischer Anforderungen mit den bauplanungsrechtlichen Regelungen getroffen.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Tiefgaragen

Tiefgaragen können im bebauten Innenstadtbereich einen Beitrag zur Verbesserung des Wohnumfelds darstellen. Deshalb sind Tiefgaragen innerhalb der vorgegebenen Flächen auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Zur Sicherung von für das Wohnumfeld und das Mikroklima wirksamer Gartenzonen sind Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (bis auf Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von maximal 4 qm) auf den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen' ausgewiesenen Flächen unzulässig.

Um Behinderungen des Verkehrsflusses auf der Bundesstrasse durch in Tiefgaragen ein- und ausfahrende Fahrzeuge zu vermeiden, sind Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen signalgesteuert zu regeln.

6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die Planung ergibt sich keine wesentliche Veränderung sowohl in den Nutzungen wie den Verkehrsbelastungen.

Das Planungsgebiet ist durch Immissionen aus dem Straßenverkehr der Hauptstraße (innerörtliche Bundesstraße) belastet. Es werden Maßnahmen des passiven Schallschutzes empfohlen, da aktive Schallschutzmaßnahmen lagebedingt nicht möglich sind.

Zum Straßenraum der Hauptstraße sind keine Räume mit längerer Aufenthaltsnutzung oder Schlafräume anzuordnen. Diese sollten auf der der Straße abgewandten Seite angeordnet werden. Lässt sich dies nicht vermeiden, sind nach Tabelle 9 und

10 der DIN 4109 die erforderlichen Schallschutzklassen für die Fenster in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße und der jeweiligen Nutzung der Räume zu bemessen. Weiterhin sollten Schlaf- und Aufenthaltsräume mit Fremdbelüftungen mit keinem oder geringem Eigengeräusch ausgestattet werden.

6.7 Bepflanzungen und Maßnahmen des Ausgleichs

Mit den Festsetzung zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen, der Anlage einer Sickermulde und der Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen wird der Versiegelungsgrad beschränkt und ein Beitrag zur Regenrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet (siehe Umweltbericht (Anlage G) und Zusammenfassende Erklärung (Anlage I)).

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung des gewachsenen innerörtlichen Gesamterscheinungsbildes der Gemeinde Weisenbach sind gestalterische Vorgaben erforderlich.

In Anlehnung an die Gestaltungsmerkmale der näheren Umgebung (Dachformen und Dachneigungen, Dachaufbauten und -einschnitte, Dachdeckung) sowie örtliche Bauvorschriften der Gemeinde wurden die wesentlichen Elemente für das Gesamterscheinungsbild geregelt.

Die Regelungen zur Unzulässigkeit von Einfriedigungen im Anschluss an öffentliche Erschließungsstrassen dienen der Vermeidung von Sichtbehinderungen von auf die B 462 ein- und ausfahrender Fahrzeuge.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zur Realisierung der Planung keine Bodenordnung erforderlich.

Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind über die bestehenden Straßen erschlossen. Die anfallenden Oberflächenwässer auf Flurstück 13/3 werden über die anzulegende Sickermulde zur Versickerung gebracht.

9 Kenndaten der Planung

Die klassische Auswertung der Flächenverhältnisse erübrigt sich im vorliegenden Fall, da das Erschließungssystem und die Grundstücksverhältnisse bereits vorgegeben sind.

Anlage **G**

Umweltbericht

Umweltbericht

zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße /Eisenbahnstraße“, Gemarkung Weisenbach

Gliederung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihrer Bedeutung für die Bauleitplanung

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkung

Prognose

- Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Fläche des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ liegt im Ortszentrum der Gemeinde Weisenbach und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 10 und 13/3. Das Grundstück Flst.-Nr. 10 stößt im Osten kopfseitig an die Hauptstraße (B 462), die hier direkt parallel zur Murg verläuft.

Das Grundstück Flst.-Nr. 13/3 grenzt rückwärtig an die Eisenbahnstraße.

Auf dem ehemals mit einem Gasthaus überbauten Grundstück Flst.-Nr. 10 soll eine Mischform aus Service-Wohnungen, herkömmlichen Wohnungen und Gewerbe bzw. einer Praxis entstehen. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 13/3 sollen 9 - 10 Stellplätze plus zugehöriger Zufahrt entstehen.

Mit dieser Bebauung soll die nun seit 2001 bestehende Baulücke an der Hauptstraße geschlossen werden. Das Maß der geplanten Bebauung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Städtebauliche Werte:

Nettobauland:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) 1.102 m²

Grünflächen:

- private Grünflächen 249 m²

Bruttobaufläche 1.351 m²

Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Gernsbach-Loffenau-Weisenbach stellt die Fläche für den Gesamtbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplans als Mischgebiet dar.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihrer Bedeutung für die Bauleitplanung

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Vorrangiges Ziel des vorhabensbezogenen Bebauungsplans ist die freie Fläche verträglichen Nutzungen zuzuführen.

Durch die Revitalisierung der ehemals bebauten Fläche innerhalb eines bebauten Bereichs in zentraler Lage wird der Anforderung des Baugesetzbuches (BauGB) in § 1 Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung

von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Auf dem Areal des Flurstückes 10 wurde bis 1998 das Gasthaus Hirsch betrieben. Die Fläche war z.T. mit Gebäuden bestanden (Gasthaus, Garagen und Ökonomiegebäude) die restliche Fläche war asphaltierte Weg- und Stellflächen. Die Gebäude wurden 2001 abgerissen und entsorgt; die Fläche mit Schotter eingeebnet. Vorgesehen ist auf diesem Areal die Errichtung von ca. 4-6 Service-Wohnungen, 6 herkömmlichen Wohnungen und im Erdgeschoss an der Hauptstraße eine Praxis bzw. eine Gewerbefläche. Die restliche Fläche wird, soweit sie nicht als Zuwegung für die Eingänge und die Tiefgarage genutzt wird, als Garten angelegt.

Auf dem Flurstück Nr. 13, das früher gärtnerisch genutzt wurde, werden Stellplätze eingerichtet. Diese werden wasserdurchlässig ausgeführt. Des Weiteren wird eine Sickermulde zur Aufnahme des überschüssigen Niederschlagswassers errichtet.

Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm-Immissionen

Das im innengemeindliche Baugebiet wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr belastet. Die dort wohnenden und arbeitenden Menschen werden durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen können ausglichenermaßen durch die Einhaltung der DIN 4109.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.a Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm

Durch die in unmittelbarer Nähe an dem Grundstück Flst.-Nr. 10 vorbeiführende Bundesstraße 462 erfolgt an den zur Straße hin gelegenen Gebäudeteilen eine Beeinflussung durch Verkehrslärm. Eine Lärmbeeinträchtigung durch die östlich des Areals vorbeiführende Schienenstrecke ist aufgrund der Entfernung von ca. 40 m nicht gegeben.

Bewertung

In den westlich orientierten Gebäudeteilen führt die Belastung durch Verkehrslärm zu einer Beeinträchtigung.

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner bereits getrennt nach Wertstoffen, Restmüll und organischen Abfällen gesammelt und durch die vom Landkreis Rastatt beauftragten Unternehmen abgeholt und ordnungsgemäß entsorgt.

Bewertung

Beeinträchtigungen durch ungeordnete Abfallentsorgung sind auszuschließen.

2.1.b Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Raum. Er ist komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Die Fläche, Flst.-Nr. 10, wurde nach dem Abbruch der früheren Gebäude geschottert. Teil durch Ansaat teils durch Samenflug ist die Schotterfläche lückig bewachsen; insbesondere mit Saat-Luzerne, Kanadischem Berufskraut und Gemeinem Hornklee. Die Fläche, Flst.-Nr. 13/3, hat sich aus einer ehemaligen gärtnerischen Nutzung zu einer grasreichen Brache entwickelt, die, wie auch die Fläche an der Hauptstraße, mehrfach jährlich gemulcht wird. Von der ehemaligen gärtnerischen Nutzung zeugen noch drei Birnbäume an der westlichen Grundstücksgrenze und mehrer Ziergehölze (u.a. Zuckerhut-Fichte, Hybridrosen) entlang der Eisenbahnstraße. Die Brombeerhecke verwildert zusehends.

Bewertung

Aufgrund seiner geringen räumlichen Ausdehnung und seiner artenarmen Ausstattung sind beide Teilflächen sowohl floristisch als auch faunistisch von geringer Bedeutung. Zudem ist die Fläche weitgehend isoliert, sodass eine rasche Verbesserung der Situation nicht absehbar ist.

2.1.c Schutzgut Luft und Klima

Durch die Hauptstraße am Rande des Planungsgebietes wird die Luftqualität des Grundstückes durch Schadstoffe und Feinstäube geringfügig belastet.

Bewertung

Die betrachtete Fläche ist zu klein um klimatisch relevant zu wirken.

2.1.d Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig anthropogen beeinflusst. Es befinden sich keine landschaftsprägenden oder –gestaltenden Elemente auf der Fläche.

Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt keine Beeinträchtigung des Faktors Landschaft.

2.1.e Schutzgut Boden

Naturräumliche Einheit: Liegt im Übergang vom Nördlichen Talschwarzwald (151) zum Grinden-Schwarzwald. Die potentielle natürliche Vegetation wären Hainsimsen- und Waldschwingel-

Tannen-Buchen-Wälder. Als geologische Grundlagen liegen Granitpultone des Präkambium bis Karbons vor. Die natürlichen Böden sind Schwemmböden der Murg-Auen.

Durch die Versiegelung der vormaligen Nutzung bzw. Schotterung nach dem Abriss ist eine Verbindung zum natürlichen Untergrund nicht gegeben.

Bewertung

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründete.

2.1.f Schutzgut Wasser

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der baulichen Vorbedingungen im Baugebiet als gering einzustufen.

Die Beseitigung der anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer erfolgt im Mischsystem über die gemeindeeigene Kanalisation zur Kläranlage.

Bewertung

Auf der nicht versiegelten Fläche besteht in geringem Maß die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Schutzgut Wasser wird voraussichtlich nicht oder nur wenig erheblich durch die Planung beeinflusst.

2.1.g Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellt und deren Nutzung durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung

Auf Grund der vorangegangenen Nutzung des Areals als Gasthaus kann das auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

2.1.h Wechselwirkung

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem weitgehend versiegelten bzw. überschottertem Bereich nicht zu erwarten. Eine Wiedernutzung der Fläche durch Bebauung ist deutlich höher zu bewerten als eine entsprechende Bebauung im Randbereich zur offenen Landschaft.

Tabelle 1: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastungen, insbesondere Verkehrslärm	..
	Abfallentsorgung	-
Pflanzen	Zerstörung der aufgelaufenen Spontanvegetation	.
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	.
Landschaft	Fläche ist zu klein um landschaftsprägend wirken zu können	-
Boden	Teilweiser Verlust der Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung)	.
Wasser	Kleinflächiger Verlust von Oberflächenwasserretention	.
Klima	Fläche ist zu klein um klimatisch wirksam zu sein	-
Kultur- und Sachgüter	Entsprechende Güter sind nicht zu erwarten	-
Wechselwirkungen	Nur geringe Wechselwirkungen	-

... sehr erheblich/ .. erheblich/ . wenig erheblich/ - nicht erheblich

2.2 Prognose

2.2.a Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Zustand der Geländes würde sich durch eine Bebauung ändern, er würde sich wieder dem Zustand vor dem Abriss des alten Gasthauses annähern. Jedoch würde das Grundstück 10 nicht vollständig versiegelt werden sondern Teilbereich könnten gärtnerisch genutzt werde. Dies würde sich auch positiv auf das Mikroklima und die Lebensmöglichkeiten von Tieren und Pflanzen auswirken.

2.2.b Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Falls die Fläche nicht bebaut werden würde, würde sich nur sehr langsam weiterentwickeln. Die regelmäßige Mahd und der kiesig grusige Untergrund würde eine Entwicklung hin zu einer Hochstaudenflur mit Sträuchern verhindern. Für die Ausbildung einer stabilen Biotopstruktur ist die Teilfläche mit 485 m² deutlich zu klein.

Das nach Osten liegende Grundstück Flst.-Nr. 13/3 würde durch Mahd und Minimalpflege ebenfalls in seiner jetzigen Struktur erhalten. Bei einer Reduktion der Pflege würde sich hier voraussichtlich ein Brombeergebüsch entwickeln.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In den Bereichen A und B (Flst.-Nr. 10) wird, im Vergleich zu der bisherigen Nutzung, der Versiegelungsgrad von 100 % auf 60 % reduziert. Die nicht überbaubare private Grünfläche wird als Hausgarten genutzt.

Durch die Bepflanzung der Grünfläche wird ein Lebensraum geschaffen für an Siedlungen angepasste Pflanzen und Tiere, des weiteren wird das Mikroklima verbessert durch die Absorption von Feinstaub, höhere Luftfeuchtigkeit usw.

Der Bereich C des B-Planes (Flst.-Nr. 13/3) wird zukünftig als Stellfläche genutzt. Um die Entwässerung des Grundstückes zu gewährleisten wird die Zufahrt mit wasserdurchlässigem Pflaster, die Stellplätze mit Rasengittersteinen ausgelegt. Eine Teilfläche von ca. 55 m² wird als Versickerungsmulde für das Restwasser ausgebildet.

Durch die Neubebauung wird die Wertigkeit der Grundstücke aus Sicht des Umweltschutzes nicht verschlechtert.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund einer rationalen und wirtschaftlichen (Wieder-)Bebauung des Grundstückes Flst.-Nr. 10 ist eine grundsätzlich andere Planung nicht möglich.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ bildet das Stuttgarter Modell das auf der Grundlage des LfU-Biotopschlüssels erstellt wurde. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen empfohlen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Durch die geplante Bebauung ist nicht mit negativen Auswirkungen gegenüber dem früheren Zustand zu rechnen. Als Monitoring ist deshalb eine Kontrolle, ob die beschriebenen Grünflächen angelegt wurden ein Jahr nach Abschluss der Bebauung durchzuführen. Diese Überprüfung ist nach 3 Jahren zu wiederholen. Bei dieser späteren Kontrolle ist auch die Funktionalität der Versickerungsmulde auf dem Grundstück Flst.-Nr. 13/3 zu erneut überprüfen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst ein Areal, das bereits bis 2001 mit Gebäuden bestanden war. Das ehemalige Gasthaus „Hirsch“ wurde bis 1998 betrieben. Durch die

Wiederbebauung mit hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude wird eine Baulücke wieder geschlossen, wie dies auch durch die Vorgaben des Baugesetzbuches gewünscht wird. Beeinträchtigungen von Umweltfaktoren sind weitgehend nicht zu erwarten. Geringe Beeinträchtigungen sind durch den Verkehrslärm der Bundesstraße 462, die Reduzierung von Oberflächenretentionsflächen und von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere zu erwarten. Der Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm kann durch den Einbau von Lärmschutzfenstern in der zur Hauptstraße gerichteten Gebäudeseite entgegengewirkt werden. Der Reduktion von Versickerungsflächen für das Regenwasser wird durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellflächen auf dem Grundstück 13/3 und der Errichtung einer Versickerungsmulde entgegengearbeitet.

Der Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere reduziert sich durch die Anlage von Grünflächen (bis 2001 war die Fläche des Grundstückes 10 vollständig versiegelt). Des weiteren durch die Eingrünung des Grundstückes 13/3 und durch die Anlage von extensiven Dachbegrünungen auf den Dachterrassen.

Aus Sicht des Umweltschutzes kann die Bebauung insgesamt begrüßt werden, da die Eingriffe deutlich geringer sind, als sie bei einer entsprechenden Beabauung in der Ortsrandlage zu erwarten wären.

Bühl, August/September 2005

Pflanzliste Weisenbach
 Naturraum 152 Nördlicher Tal-Schwarzald

Groß-Bäume (20 – 40 m)

Spitz-Ahorn ²	Acer platanoides	F = Feuchte verträgl.
Berg-Ahorn ²	Acer pseudplatanus	F
Götterbaum	Ailanthus altissima	T = Trockenheit evrträgl.
Schwarz-Erle ¹	Alnus glutinosa	F
Hänge-Birke ¹	Betula pendula	
Edel-Kastanie ²	Castanea sativa	T
Lederhülsenbaum	Gleditsia triacanthos	F, T
Wal-Nußbaum	Juglans regia	F
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera	F
Trauben-Eiche ¹	Quercus petraea	T
Stiel-Eiche ¹	Quercus robur	F
Sommer-Linde ²	Tilia platyphyllos	

Mittelgroße Bäume (12/15 – 20 m)

Hainbuche ¹	Carpinus betulus	F
Baum-Hasel	Corylus colurna	F, T
Rot-Buche ²	Fagus sylvatica	
Gewöhnliche Esche ¹	Fraxinus excelsior	F
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	F
Zitterpappel ¹	Populus tremula	T
Vogelkirsche ¹	Prunus avium	
Fahl-Weide ¹	Salix rubens	
Schnurbaum	Sophora japonica	T
Vogelbeere ²	Sorbus aucuparia	
Berg-Ulme ²	Ulmus glabra	F

Kleinbäume (7 – 12/15 m)

Stadt-Birne	Pyrus calleryana	T
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	T
Mehlbeere	Sorbus aria	T

Großsträucher (3 – 5/7 m)

Gewöhnliche Hasel ²	Corylus avellana	
Eingrifflicher Weißdorn ²	Crataegus monogyna	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen ¹	Euonymus europaeus	
Faulbaum ²	Franguls alnus	
Traubenkirsche ²	Prunus padus	
Sal-Weide ²	Salix caprea	
Grau-Weide ²	Salix cinerea	
Bruch-Weide ²	Salix fragilis	
Schwarzer Holunder ²	Sambucus nigra	
Trauben-Holunder ²	Sambucus racemosa	
Gewöhnlicher Schneeball ²	Viburnum opulus	

Normalsträucher/Mittelgroße Sträucher (1,5 – 3 m)

Schlehe ¹	Prunus spinosa	
Hunds-Rose ¹	Rosa canina	
Ohr-Weide ²	Salix aurita	

¹=Hauptsortiment aus: „Gebietsheimische Gehölze B-W“, LfU,2002

²=Ergänzungssortiment aus: „Gebietsheimische Gehölze B-W“, LfU,2002

Anlage **H**

Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Referat 25 (§ 20.1 Denkmalschutzgesetz) einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Die Planunterlagen werden an die Bau- und Kunstdenkmalpflege weitergeleitet. Von dort wird gegebenenfalls eine eigene Stellungnahme zugesandt. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Belange der Wasserwirtschaft

Für einen nachhaltigen Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer sind im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung folgende Vorgaben des Amtes für Wasserwirtschaft zu beachten:

Dachflächen	Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.
Parkplätze	Gering frequentierte PKW-Parkplätze (z.B. Mitarbeiterparkplätze) können wasserdurchlässig gestaltet werden. Hierbei sind wasserdurchlässige Beläge mit hoher Reinigungswirkung zu verwenden. Stellplätze und Fahrgassen stark frequentierter Parkplätze (z.B. von Einkaufszentren) sind wasserundurchlässig zu befestigen.
Lkw Fahr und Parkflächen	LKW-Fahrflächen und Parkplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser dieser Herkunftsflächen darf nicht versickert werden.
Sonderflächen	Flächen, auf denen mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird (z.B. Tankstellen und Autowaschanlage) sind für die Versickerung nicht tolerierbar und deshalb mit entsprechender Vorbehandlung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
Altlastenverdachtsflächen	Auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist eine Versickerung verboten.

Hinweis:

- Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.
- Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu erfolgen.
- Versickerungsmulden müssen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen.

3 Belange des Straßenbetriebes und der Verkehrstechnik

Zur Vermeidung von Behinderungen auf der Bundesstrasse durch Rückstau von in eine Tiefgarage über eine Fahrspur Ein- und Ausfahrende Fahrzeuge, ist im Fall einer einspurigen Zufahrt diese über eine Signalisierungsanlage zu regeln: das von der B 462 kommende Fahrzeug hat Vorfahrt vor einem aus der Tiefgarage heraus fahrenden Fahrzeug. Eine Signalleuchte in der Tiefgarage zeigt an, ob die Zufahrt frei ist, oder ob gewartet werden muss, bis das von der Bundesstrasse kommende Fahrzeug eingefahren ist.

4 Altlasten

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

5 Geologie

Vermutlich bilden im Planbereich junge Talfüllung, örtlich auch Auffüllung unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Anlage

Zusammenfassende Erklärung gemäss § 10 Abs. 4 BauGB

1 Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Bestandsbeschreibung

Die Fläche des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße / Eisenbahnstraße“ liegt im Ortszentrum der Gemeinde Weisenbach und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 10 und 13/3.

Das Grundstück Flst.-Nr. 10 stößt im Osten kopfseitig an die Hauptstraße (B 462), die hier direkt parallel zur Murg verläuft. Das Grundstück Flst.-Nr. 13/3 grenzt rückwärtig an die Eisenbahnstraße.

Auf dem ehemals mit einem Gasthaus überbauten Grundstück Flst.-Nr. 10 soll, aufgrund der gegenwärtigen Planungs- und Nachfragelage, eine Mischform aus Service-Wohnungen, herkömmlichen Wohnungen und Gewerbe bzw. einer Praxis entstehen. Mit dieser Bebauung soll die nun seit 2001 bestehende Baulücke an der Hauptstraße geschlossen werden. Das Maß der geplanten Bebauung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 13/3 sollen 9 - 10 Stellplätze plus zugehöriger Zufahrt entstehen.

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Raum. Er ist komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Die Fläche, Flst.-Nr. 10, wurde nach dem Abbruch der früheren Gebäude geschottert. Teil durch Ansaat teils durch Samenanflug ist die Schotterfläche lückig bewachsen; insbesondere mit Saat-Luzerne, Kanadischem Berufskraut und Gemeinem Hornklee. Die Fläche, Flst.-Nr. 13/3, hat sich aus einer ehemaligen gärtnerischen Nutzung zu einer grasreichen Brache entwickelt, die, wie auch die Fläche an der Hauptstraße, mehrfach jährlich gemulcht wird. Von der ehemaligen gärtnerischen Nutzung zeugen noch drei Birnbäume an der westlichen Grundstücksgrenze und mehrerer Ziergehölze (u.a. Zuckerhut-Fichte, Hybridrosen) entlang der Eisenbahnstraße. Die Brombeerhecke verwildert zusehends.

Bestandsbewertung

Das Schutzgut Mensch ist durch Verkehrsbelastungen, insbesondere Verkehrslärm erheblich beeinträchtigt.

Die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser sind wenig erheblich belastet.

Eingriffe

Aufgrund der hohen Vorbelastung fallen die Eingriffe im Planungsgebiet weniger gra-

vierend aus. Betroffen ist v.a. das Schutzgut Mensch.

Maßnahmen

Im Planungsgebiet sind Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs geplant:

Flurstück Nr. 10

- Zur Hauptstraße hin sind Lärmschutzfenster einzubauen (keine Aufenthaltsräume zur Straße hin, gewerbliche Nutzung zur Straße hin)
- Private Grünflächen sind als Gärten anzulegen
- Nebengebäude dürfen nicht größer sein als 4 m²
- Je 100 m² Gartenfläche ist ein standortgerechter Strauch zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Flurstück Nr.13/3

- Die Grünfläche im Norden und Westen von jeweils 1,5 m Tiefe sind gärtnerisch zu gestalten.
- Im Südosten ist eine Pflanzfläche von 1 x 2 m anzulegen. Hier ist ein Baum 2. Ordnung aus beliebiger Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Stellplätze mit ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen
- Im westlichen Grundstücksbereich ist eine ca. 55 m² große Sickermulde anzulegen. Diese ist entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes Rastatt auszuführen.

Eingriff-Ausgleich

In den Bereichen A und B (Flst.-Nr. 10) wird, im Vergleich zu der bisherigen Nutzung, der Versiegelungsgrad von 100 % auf 60 % reduziert. Die nicht überbaubare private Grünfläche wird als Hausgarten genutzt.

Durch die Bepflanzung der Grünfläche wird ein Lebensraum geschaffen für an Siedlungen angepasste Pflanzen und Tiere, des weiteren wird das Mikroklima verbessert durch die Absorption von Feinstaub, höhere Luftfeuchtigkeit usw.

Der Bereich C des B-Planes (Flst.-Nr. 13/3) wird zukünftig als Stellfläche genutzt. Um die Entwässerung des Grundstückes zu gewährleisten wird die Zufahrt mit sogenanntem „Öko-Pflaster“, die Stellplätze mit Rasengittersteinen ausgelegt. Eine Teilfläche von ca. 55 m² wird als Versickerungsmulde für das Restwasser ausgebildet.

Durch die Neubebauung wird die Wertigkeit der Grundstücke aus Sicht des Umweltschutzes nicht verschlechtert.

Vor dem Hintergrund einer rationalen und wirtschaftlichen (Wieder-)Bebauung des Grundstückes Flst.-Nr. 10 ist eine grundsätzlich andere Planung nicht möglich.

Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren der LfU sind

bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung die zu betrachtenden Schutzgüter als ausgeglichen bzw. ortsbildgerecht neu gestaltet zu beurteilen.

Prognose

a. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Zustand der Geländes würde sich durch eine Bebauung ändern, er würde sich wieder dem Zustand vor dem Abriss des alten Gasthauses annähern. Jedoch würde das Grundstück 10 nicht vollständig versiegelt werden sondern Teilbereich könnten gärtnerisch genutzt werden. Dies würde sich auch positiv auf das Mikroklima und die Lebensmöglichkeiten von Tieren und Pflanzen auswirken.

b. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Falls die Fläche nicht bebaut werden würde, würde sich nur sehr langsam weiterentwickeln. Die regelmäßige Mahd und der kiesig grusige Untergrund würde eine Entwicklung hin zu einer Hochstaudenflur mit Sträuchern verhindern. Für die Ausbildung einer stabilen Biotopstruktur ist die Teilfläche mit 485 m² deutlich zu klein.

Das nach Osten liegende Grundstück Flst.-Nr. 13/3 würde durch Mahd und Minimalpflege ebenfalls in seiner jetzigen Struktur erhalten. Bei einer Reduktion der Pflege würde sich hier voraussichtlich ein Brombeergebüsch entwickeln.

2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Nach öffentlicher Bekanntmachung vom 30. März 2006 sowie 20. April 2006 fand am 24. April 2006 eine Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Daran nahmen insgesamt 9 Einwohner teil. Aus dem Kreis der Anwesenden wurde dabei neben weiteren, allgemeinen Fragen, konkret angesprochen:

Bürger	Grundstück/ Gebäude	Wünsche, Vorschläge bzw. Bedenken	Bewertung/ Abwägungsvorschlag
Alfons Krieg	Hauptstraße 25, Flst. Nr. 16	Wunsch nach Offenhaltung der fußläufigen Verbindung zwischen dem Anwesen Hauptstr. 25 und der Eisenbahnstraße	Die Überprüfung des Sachverhaltes hat ergeben, dass dieser fußläufige Verbindungsweg teils auf Flst. Nr. 16, teils auf Flst. Nr. 13/3 liegt. Dingliche Rechte oder Baulasten, welche die dauerhafte Offenhaltung dieses Weges sichern würden, sind keine verzeichnet.

			<p>Da diese fußläufige Verbindung somit dinglich nicht gesichert ist, besteht kein Bestandsschutz. Als Verbindung zwischen Hauptstraße und Eisenbahnstraße besteht nur wenige Meter weiter die Bahnhofstraße. Der geringfügige Mehrweg ist zumutbar.</p>
Dilek Gencer	Hauptstasse 15/17, Flst. Nr. 8 und 9	Anfrage bezüglich des Grenzabstandes und der Höhe der Gebäudekubatur	<p>Der Bebauungsplan gibt ein Baufenster vor; mit dem Baufenster werden an Nord,- Ost- und Südseite jeweils die Mindestabstände nach LBO von 2,50 m eingehalten; gegen die Straße hin ist zur Schließung der Baulücke in einer Linie mit den benachbarten Gebäuden eine Baulinie vorgegeben, an welche bindend gebaut werden muss. Für die Tiefgarage sind neben den Baugrenzen zusätzliche Flächen an der Grenze entlang des Anwesens Hauptstraße 17 sowie Belzerweg 2 vorgesehen; mit diesen Nichtwohnräumen ist eine Grenzbebauung möglich. Bezüglich der Höhe sieht der Bebauungsplan für den zur Hauptstraße zugewandten Teilbereich eine maximale Traufhöhe von 12,50 m vor. Im rückwärtigen Bereich ist eine maximale Firsthöhe von 10,40 m zulässig.</p> <p>Durch die Grundstücksei- Für eine entsprechende</p>

		<p>gentümer des Anwesens Hauptstraße 17 wird auf Schäden an ihrem Gebäude im Zusammenhang mit dem Abbruch des ehemaligen Hirsch-Gebäudes verwiesen. Sie sehen daher ähnliche Gefahren beim Bau der geplanten Tiefgarage.</p> <p>Errichtung der Zulässigkeit von Grenzmauern:</p>	<p>Umsetzung müssen von den Bauherren entsprechende technische Möglichkeiten ausgelotet werden, welche Schäden am Nachbargrundstück verhindern; gegebenenfalls müssen Schäden auf privatrechtlichem Wege geltend gemacht werden; für das Bebauungsplanverfahren haben solche Befürchtungen keinen Einfluss.</p> <p>Die Zulässigkeit im Rahmen der geltenden Landesbauordnung muss im Einzelfall geprüft werden.</p>
Heinrich Schoch	Hauptstraße 23, Flst. Nr. 12	Anfrage bezüglich Entwässerung über Sickermulde.	Ob die entsprechende Sickermulde ausreicht, muss im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Fachbehörden weiter geprüft werden.

Mit Schreiben vom 16. Juni 2006 erfolgte eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch. An Stellungnahmen gingen ein:

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Wertung/Abwägung
Regierungspräsidium Karlsruhe, Denkmalpflege	Keine Einwände gegen Planung; sollte bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Ref. 25 einer Verkürzung	wird beachtet

	dieser Frist zustimmt (§ 20.1 Denkmalschutzgesetz).	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 45, Straßenbetrieb und Verkehrstechnik	Keine grundsätzlichen Bedenken; die verkehrsmäßige Erschließung über die B 462 ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Der künftige Bauherr sollte sich diesbezüglich rechtzeitig vor Einreichung des Bauantrages mit dem Ref. 45 des Regierungspräsidiums Karlsruhe in Verbindung setzen.	Kontaktaufnahme ist erfolgt. Ein- und Ausfahrtsituation der Tiefgarage in die B 462 wurde mit der Straßenbauverwaltung erörtert und wird nunmehr mit einer Signalisierungsanlage ausgestattet.
Regionalverband Mittlerer Oberrhein	Zustimmende Kenntnisnahme	Die vorgesehene Verdichtung der Bebauung in der zentralen Ortslage und in unmittelbarer Nähe zum Stadtbahnhaltepunkt wird ausdrücklich unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Umgangs mit dem Boden begrüßt.
Landratsamt Rastatt – Baurecht	Die Schließung von innerörtlichen Baulücken im Zuge der Nachverdichtung wird begrüßt. Nach Vorlage des Offenlagenentwurfs mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften kann die abschließende baurechtliche Beurteilung erfolgen.	
Landratsamt Rastatt - Naturschutz	Im Einvernehmen mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es sollte dargelegt werden, dass der vorhabensbezogene Bebauungsplan nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Die abschließende Beurteilung erfolgt nach Vorlage des Umweltberichtes.	

Landratsamt Rastatt - Wasserwirtschaft	Um sicher zu stellen, dass durch die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung ein nachhaltiger Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer gewährleistet wird, müssen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. Im Zusammenhang mit der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung werden Festsetzungen für den Bebauungsplan „Hauptstraße/Eisenbahnstraße“ vorgeschlagen.	wurde in Satzung eingearbeitet
Landratsamt Rastatt – Immissionsschutz, Bodenschutz	Keine Anregungen	
Landratsamt Rastatt – Straßenbau	Keine Bedenken	
Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	<p><u>Geotechnik:</u> Im Planbereich bildet vermutlich junge Talfüllung, örtlich auch Auffüllung, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Gründung, zum Grundwasser und dgl.) wird ingenieur-geologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Bodenkunde:</u> Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.</p> <p><u>Mineralische Stoffe:</u> Keine Hinweise, Anregungen</p>	

	<p>oder Bedenken.</p> <p><u>Grundwasser:</u> Die Nutzung von Erdwärmesonden ist aus hydrogeologischer Sicht möglich. Ansonsten keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.</p> <p><u>Bergbau:</u> Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p> <p><u>Geotopschutz:</u> Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert.</p>	
Polizeidirektion Rastatt/Baden-Baden	<p>Wegen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs, insbesondere zur Vermeidung von Autounfällen halten wir es für notwendig, dass zwischen dem Gehweg und der Garagenzufahrt ein Stauraum für wartende Fahrzeuge angelegt wird. Die Länge der Stellfläche sollte mindestens 5 Meter (Fahrzeuglänge) betragen. Im Einfahrtsbereich ist die Bordsteinkante (Hochbord) abzusenken.</p> <p>Da der Zu- und Ausfahrtsbereich in einer langgezogenen Kurve der B 462 liegt, ist darauf zu achten, dass keine Sichtbehinderungen durch Mauern oder Bepflanzungen entstehen.</p>	Die Zu- und Abfahrt in die Tiefgarage wird über eine Signalisierungsanlage geregelt.
Wehrbereichsverwaltung Süd	Interessen der militärischen Landesverteidigung sind nicht berührt.	
T-Com, Offenburg	Keine Einwände; folgende Hinweise:	

	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com Ressort Produktion technische Infrastruktur, Offenburg, (PTI 31), Postfach 11 40, 77601 Offenburg, so früh, wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p>	
Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co KG	Keine Einwände; eine Versorgung mit Kabelfernsehen ist möglich.	
EnBW	Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungsstromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Entlang des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden, welche sich aus dem beigefügten Plan ergeben.	
Badenova	Keine Bedenken; Bereitschaft, das geplante Bauvorhaben mit Erdgas zu versorgen.	
Bürgermeisteramt Forbach	Belange der Gemeinde Forbach sind nicht berührt.	

Nach Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde dieser durch den Gemeinderat am 17. Juli 2008 gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 01. September 2008 bis

einschließlich 30. September 2008 statt. Im Rahmen dieser Auslegung ist folgende Stellungnahme eingegangen:

Bürger/ Eigentümer	Grund- stück/Gebäude	Wünsche, Vorschläge bzw. Bedenken	Bewertung/ Abwägung
Erdogan Gen- cer Hauptstraße 17, Weisenbach	Hauptstraße 17, Flst. Nr. 9	Einspruch, da die Tiefga- rageneinfahrt direkt ent- lang der Grundstücks- grenze geplant ist und die Ausgrabung nicht ohne Inanspruchnahme seines Grundstücks durchgeführt werden kann. Bedingt durch die Nachteile beim Gebäu- deabriss des ehemaligen Hirsch-Gebäudes grund- sätzlich mit den Grabar- beiten entlang seines Hausgrundstückes nicht einverstanden.	Die Umsetzung ei- ner Grenzbebau- ung bzw. Grabar- beiten an der Grenze sind Ange- legenheiten der technischen Aus- führung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11. August 2008 beteiligt. Von diesen gingen folgende Stellungnahmen ein:

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Wertung/Abwägung
Regierungspräsidium Karlsruhe, Denkmal- pflege	Belange der Bau- und Kunstdenk- malpflege sind nicht betroffen. Sollten infolge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt wer- den, sind diese dem Regierun- gspräsidium Karlsruhe, Ref. 25, um- gehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird (§ 20 Denkmalschutzgesetz in	wird beachtet

	Verbindung mit § 27 Denkmalschutzgesetz).	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 45, Straßenbetrieb und Verkehrstechnik	Das Regierungspräsidium Karlsruhe vertritt die Belange der B 462 nach Bundesfernstraßengesetz. Im vorliegenden Fall ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich der Ein-/Ausfahrt zu gewährleisten. Hierzu wurde in Vorgesprächen die Anordnung einer Lichtsignalanlage vereinbart. Diesem Umstand wurde in der Satzung über den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße/ Eisenbahnstraße“ in Anlage F, Nr. 6.5 Rechnung getragen. Unter strikter Einhaltung dieser Vorgabe stimmen wir dem Planentwurf zu.	Erfordernis der Signalanlage unter Anlage F Ziffer 6.5 in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen bzw. dort festgeschrieben.
Landratsamt Rastatt – Amt für Baurecht und Naturschutz –	<p>1) <u>Baurecht:</u></p> <p>a) Unter C Ziff. 1, 2. Absatz der bauplanungsrechtlichen Festsetzung sollte es anstatt „gemäß § 12 Abs. 3 Baugesetzbuch wird festgesetzt“ heißen: Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt“.</p> <p>b) Die Formulierung in C) Ziff. 1 4. Abs. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen halten wir für problematisch, insbesondere da der Begriff der Vergnügungstätte durch die Rechtsprechung definiert wird und gerichtlich überprüfbar ist.</p> <p>c) Unter C) Ziff. 5, letzter Absatz der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sollten Nebenanlagen in den privaten Grünflächen generell ausgeschlossen werden, um der Zweckbestimmung einer privaten Grünflächen gerecht zu werden.</p> <p>d) Unter D „Bauordnungsrechtliche Festsetzung“ müsste es anstatt bauord-</p>	<p>Nach erfolgter Rücksprache mit dem Landratsamt, kann die bisherige Formulierung beibehalten werden.</p> <p>Gartenhütten werden zusätzlich ausgeschlossen.</p> <p>wird beachtet</p>

	<p>nungsrechtliche Festsetzungen heißen: „örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO“.</p> <p>2. <u>Naturschutz:</u></p> <p>In Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten ergeht folgende naturschutzfachliche Beurteilung:</p> <p>Bei einer Gesamtbetrachtung ist die Maßnahme naturschutzfachlich zu begrüßen, da durch die Schließung der Baulücke verdichtetes Bauen und Innenentwicklung Vorrang haben vor alternativen Baumaßnahmen in Rand- bzw. Außenbereichen. Das Projekt stellt somit einen kleinen Beitrag zur Reduktion der Flächen – Neuversiegelung dar. Die Bewertungen im vorgelegten Umweltbericht Flst. Nr. 10 sind vor allem im Hinblick auf den vormaligen Zustand bis 1998 zutreffend. Durch die geringe Breite dieses Flurstückes ist leider eine bessere Eingrünung der Tiefgarageneinfahrt für die Blickrichtung von der kath. Kirche bzw. des Gemeindehauses her nicht möglich.</p> <p>Für Flst. Nr. 13/3 ist wie in anderen Umweltberichten auch eine tendenziell zu wohlwollende Bewertung der Maßnahmendurchführung vor allem hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen erfolgt. So sind die beiden vorhandenen Hochstamm-Obstbäume (Apfel- und Birnbaum entlang der Eisen-</p>	
--	--	--

	<p>bahnstraße) nicht erwähnt. Als Ausgleich für deren Entfernung ist nur das Pflanzgebots eines Baumes auf einer sehr knappen Grundfläche (1 x 2 m) vorgesehen. Auch eine Eingrünung nach Süden fehlt.</p> <p>Vor dem Hintergrund der oben ausgeführten insgesamt positiven Gesamtbewertung und den räumlichen Zwängen wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugestimmt.</p> <p>3. <u>Wasserwirtschaft:</u> Keine Anregungen</p> <p>4. <u>Immissionsschutz:</u> Keine Anregungen</p> <p>5. <u>Straßenbau:</u> Keine Bedenken Regierungspräsidium Karlsruhe, Reg. 45, ist am. Verfahren zu beteiligen</p> <p>6. <u>Vermessung:</u> keine Bedenken</p>	ist erfolgt
Polizeidirektion Rastatt/Baden-Baden	<p>Nachgereichte Planunterlagen zur Signalisierungsanlage wurden überprüft. Zusammenfassend ergibt sich für die Polizeidirektion Rastatt/Baden-Baden das aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwände erhoben werden. Durch die Wechselverkehrssteuerung wird erreicht, dass der einfahrende Verkehr bevorrechtigt wird. Hierdurch werden längere Verweilzeiten vor dem Einbiegen von der B 462 in das Grundstück vermieden. Der frei zu programmierende Zeitraum „Rot“ zur Sperrung der Ein-</p>	

	fahrt sollte kurz gehalten werden, um unnötige Wartezeiten auf der stark befahrenen B 462 zu vermeiden.	
Wehrbereichsverwaltung Süd	Interessen der militärischen Landesverteidigung sind nicht berührt.	
IHK Karlsruhe	Keine Bedenken und Anregungen.	
Deutsche Telekom	Keine Einwände, Verweis auf Stellungnahme vom 30.06.2006, welche unverändert weiter gilt.	
Kabel Baden-Württemberg	Keine Einwände	
EnBW	Stromversorgung kann aus dem bestehenden Ortsnetz erfolgen. Plan mit Übersicht der Versorgungsanlagen ist angeschlossen.	
Badenova	Es werden keine Einwendungen, Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	
Stadt Gernsbach	Keine Bedenken	
Bürgermeisteramt Forbach	Keine Stellungnahme	

3 Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Frage, ob es eine Möglichkeit gäbe, die Tiefgarageneinfahrt nicht an das Nachbargrundstück zu legen, ist aus planungstechnischen Gründen bezüglich der wirtschaftlichen Grundrissorganisation nicht möglich. Jedoch sind entsprechend geeignete Sicherungsmaßnahmen gegenüber dem Bestand zu treffen.