

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	3
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	3
2	KONZEPTION DER PLANUNG	4
2.1	Erschließung	5
2.2	Ver- und Entsorgung	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise	8
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.5	Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	8
3.6	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	9
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.8	Anpflanzung	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
4.1	Dächer	11
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	11
4.3	Müllbehälterstandorte	11
4.4	Einfriedungen und Mauern	11
4.5	Außenantennen	12
4.6	Niederspannungsfreileitungen	12
4.7	Stellplatzverpflichtung	12
5	UMWELTBERICHT	12
6	STARKREGEN	13
7	BODENORDNUNG	13
8	KOSTEN	13
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bötzingen ist bemüht, dringend benötigten Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Deshalb sollen am nordöstlichen Ortsrand von Bötzingen in moderatem Umfang neue Bauplätze ausgewiesen werden.

Das Plangebiet „Marchstraße II“ ist über die südlich des Gebiets verlaufende Marchstraße gut erschlossen und eignet sich für eine ressourcenschonende Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers. Als Genehmigungsgrundlage soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Flächensparende Bebauung
- Sicherung einer geordneten und nachbarschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung
- Berücksichtigung der baulichen Umgebung und der ökologischen Aspekte
- Schutz des Ortsbildes
- Nutzung vorhandener Infrastruktur

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

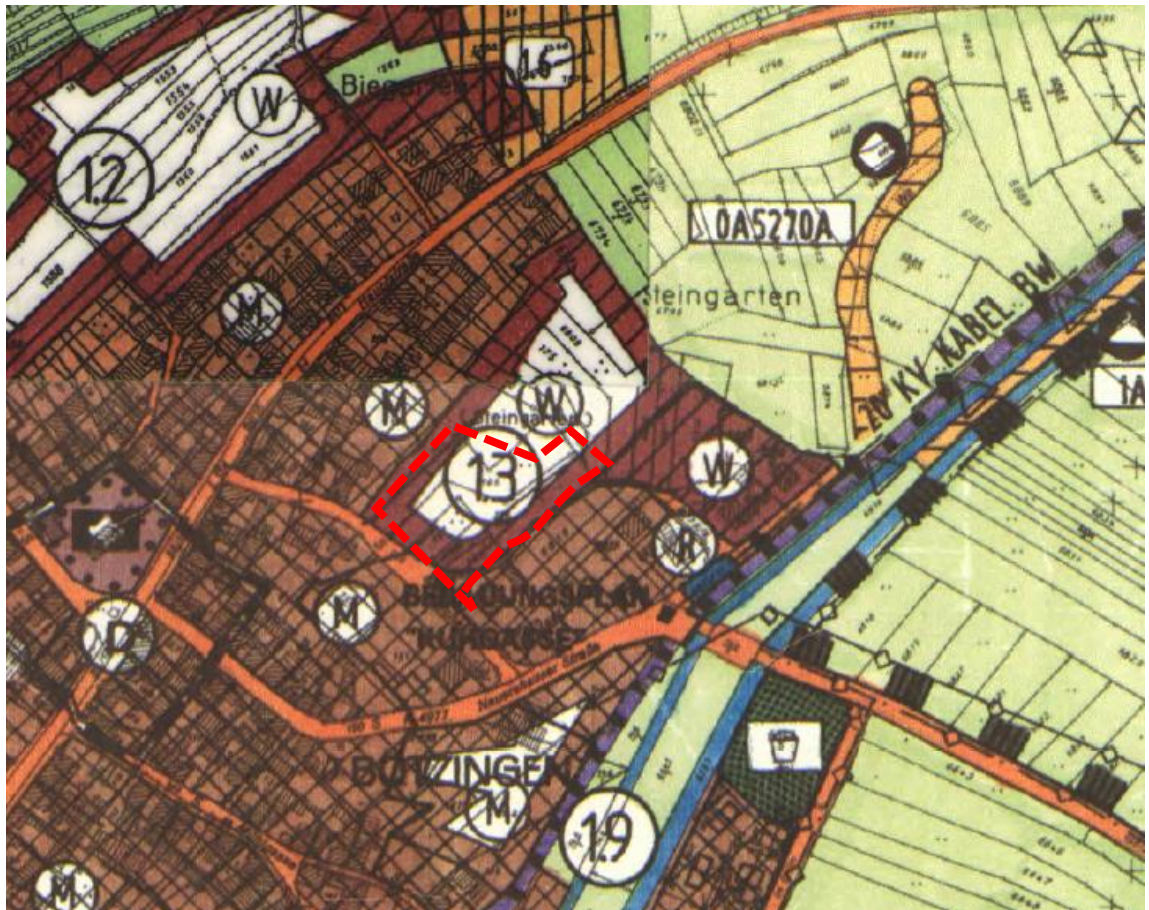
Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Bötzingen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2.535 m² und umfasst die Flurstücke Nrn. 167, 168, 169 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 166/2 sowie einen Teil des Straßenflurstücks Nr. 156. Südwestlich angrenzend verläuft die Marchstraße, südöstlich grenzt das Gebiet an vorhandene Wohnbebauung, im Übrigen grenzt das Gebiet an private Nutzgärten und landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet selbst dient als Nutzgarten, außerdem befinden sich eine Wiese mit Hecken und Gebüsch, ein Kirschbaum und zwei kleine Gartenschuppen auf der Fläche.



Lage des Plangebiets im Luftbild (Geoportal BW 2023) (ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Kaiserstuhl-Tuniberg mit den Gemeinden Bötzingen, Eichstetten und Gottenheim von 1997 wird für die betroffene Fläche zu entwickelnde Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Kaiserstuhl-Tuniberg, Teilplan 1: Bötzingen (ohne Maßstab)

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich, wonach Bauvorhaben bislang nach § 35 BauGB zu bewerten sind. Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Umfang und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung festzulegen.

Verfahrensablauf

05.04.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Marchstraße II“ gem. § 2 (1) BauGB
24.10.2023	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
13.11.2023 bis 15.12.2023	Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 09.11.2023 mit Frist bis 15.12.2023	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
14.05.2024	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
03.06.2024 bis 05.07.2024	Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 29.05.2024 mit Frist bis 05.07.2024	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
17.09.2024	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen (Gesamtabwägung) und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Marchstraße II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Der Siedlungsbestand im nördlichen Bereich Bötzingens ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Teilweise sind im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben auch Scheunen etc. vorhanden. Das geplante Wohngebiet schließt sich an die östlich des Gebiets bestehende, relativ lockere Bebauung mit Einzelhäusern und Mehrfamilienhäusern an.

Im Plangebiet sollen insgesamt 4 Bauplätze ausgewiesen werden. In offener Bauweise sollen Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, in denen die Zulässigkeit der Wohneinheiten nicht begrenzt und somit eine flächensparende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.



Städtebauliche Entwurfsskizze (ohne Maßstab)

2.1 Erschließung

Bei der Planung der Erschließungsstraße wurde eine mögliche Erweiterungsmöglichkeit der Siedlung im nördlichen Bereich berücksichtigt. Aktuell liegen dort jedoch keine konkreten Planungsabsichten vor.

Die Erschließung wird so organisiert, dass in die Stichstraße von der Marchstraße aus zugefahren werden kann und im Bereich des Wendehammers eine ausreichende Wendemöglichkeit besteht.

In der Planzeichnung ist ein Sichtdreieck eingezeichnet, welches auf die notwendige Freihaltung von Sichtfeldern hinweist. Wie in den Hinweisen erläutert wird, sind Zufahrtsflächen im Bereich der Einmündung der Stichstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit zu vermeiden. Außerdem sollte ein Mindestabstand von 5 m, gemessen vom Schnittpunkt der Fahrbahnkanten eingehalten werden. Dies sollte bei der Planung und Anordnung von Carports und Garagen berücksichtigt werden – insbesondere bei Garagen ohne elektrischen Torantrieb. Die Planzeichnung bietet innerhalb der ausgewiesenen Zonen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen Spielräume für die Ausrichtung und Dimensionierung und eröffnet damit auch Raum für Fahrräder und Freizeitausrüstung.

Durch die Neubebauung von rund 9 Wohneinheiten ist von einer geringen Verkehrszunahme auszugehen. Grundsätzlich wird angenommen, dass sowohl die Marchstraße als auch die neue Stichstraße ein geringes Verkehrsaufkommen aufweisen und bei der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auch das Gefahrenpotenzial eher gering eingestuft werden kann.

2.2 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Plangebiet liegt tiefer als die Marchstraße. Die Marchstraße und die angrenzenden Grundstücke entwässern im Bestand über einen bestehenden Mischwasserkanal zum RÜB Steingarten in der Neuershauser Straße (Entlastung in den Riedkanal). Im Plangebiet und Zulaufbereich zum bestehenden RÜB Steingarten sind aufgrund der vorhandenen Topografie sehr flache Kanäle mit geringem Haltungsgefälle verlegt. Die Wasserspiegellage des RÜB Steingarten liegt bei Vollfüllung bei 187.57 m.ü.NN (vgl. Bauwerksplan). Das bedeutet, dass bei vollgefüllten RÜB in jedem Fall ein Rückstau im vorgelagerten Netz bis in die Marchstraße entsteht (Sohlhöhe im Schacht MW1 in der Einmündung Marchstraße / Neuershauser Straße bei 187.35 m.ü.NN). Die Rückstauproblematik bzw. die hydraulische Auslastung des bestehenden Kanals in diesem Bereich ist bereits bekannt.

Aufgrund der gegebenen Randbedingungen (vorhandene Topografie, hydraulische Auslastung des Kanals) ist die Erschließung der Grundstücke aus entwässerungstechnischer Sicht besonders zu berücksichtigen. Daher ist eine differenzierte Betrachtung der Entwässerung zwischen Baugrundstücken und geplanter, öffentlicher Stichstraße sinnvoll.

Zur Gewährleistung der Entwässerung des Baugebiets Marchstraße im Freispiegel und um die hydraulische Situation durch die Erschließung nicht zu verschlechtern, muss in jedem Fall der bestehende Mischwasserkanal DN 250 in der Marchstraße von der Einmündung in die Neuershauser Straße bis zur geplanten Stichstraße aufdimensioniert und flacher verlegt werden.

Neubau Mischwasserkanal in der Marchstraße

Vom Anschlussschacht MW1 (872M005) ist auf einer Länge von ca. 60 m die Neuverlegung eines DN300-Kanals mit $I = 0,4\%$ geplant. So kann eine Tieferlegung von 20 bis 30 cm bis zur Einmündung der geplanten Stichstraße erreicht werden.

Entwässerung Stichstraße

Das Oberflächenwasser der Stichstraße wird über Straßeneinläufe in den neuen RW-Stauraumkanal (mindestens DN 600) abgeleitet. An diesen Stauraumkanal sind auch die Notüberläufe der Baugrundstücke angebunden. Der Stauraumkanal liegt in der Stichstraße und ist an den Mischwasserkanal in der Marchstraße angeschlossen. Er hält ein Volumen von ca. 12 m³ zurück. Am Ende des Stauraumkanals wird ein Drosselschacht hergestellt.

Entwässerung Baugrundstücke

Aufgrund der vorhandenen Topografie und dem bereits ausgelasteten öffentlichen Kanal muss das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken dezentral zurückgehalten und, wenn möglich, versickert werden. Diese Vorgabe ist auch aus wasserwirtschaftlichen Gründen sinnvoll und entspricht den Empfehlungen aus dem Wasserhaushaltsgesetz. Lediglich der Anschluss von Muldennotüberläufen an den öffentlichen Kanal wird zugelassen.

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken bis zu einem 5-jährigen Regenerereignis zurückzuhalten und zu versickern. Die Einleitungsmenge/Regenwasser in den öffentlichen Stauraumkanal ist auf 0,1 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche begrenzt. Basierend auf einer Befestigung im Bereich der Grundflächenzahl (40%) und ausgehend von einem k_f -Wert von 5×10^{-5} m/s (Baugrundgutachten) und einer Sickerfläche von $A_S = 10$ m² (kleines Grundstück), bzw. $A_S = 15$ m² (große Grundstücke), ergibt sich ein erforderliches Retentionsvolumen auf den Grundstücken von ca. $V = 4$ m³, bzw. ca. $V = 6$ m³.

Das entspräche dann einer Einstautiefe von 40 cm. Die Notüberläufe können an den öffentlichen Sammelkanal angeschlossen werden. Bei entsprechender Entsiegelung auf den Grundstücken, bzw. bei größeren Versickerungsflächen werden die erforderlichen Volumina dann natürlich kleiner. Zur Orientierung wird hier noch angemerkt, dass bei einem 30-jährigen Regenereignis (in Anlehnung an die DIN 1986-100/Überflutungsnachweis) das erforderliche Retentionsvolumen in den Beispielszenarien $V = 6 \text{ m}^3$, bzw. $V = 10 \text{ m}^3$ beträgt.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass durch die im Plan eingezeichneten Flächen für den Regenwasserabfluss (Notwasserweg) noch nicht dem Erfordernis der Rückhaltung/Versickerung entsprochen wird. Eine Kombination bzw. Überlagerung der Maßnahmen wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan aber auch nicht ausgeschlossen und wäre ggf. im Genehmigungsverfahren im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zu klären.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der einzelnen Grundstücke muss in den geplanten Schmutzwassersammler in der Stichstraße eingeleitet werden.

Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist möglich.

Eine detaillierte Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zum Thema Entwässerung (Wahl der Entwässerungsvariante, Auswirkungen auf das RÜB Steingarten etc.) hat bereits stattgefunden und wird weiter verfolgt.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Wohnbauflächen-Darstellung im Flächennutzungsplan und dem vorhandenen Gebietscharakter der westlich anschließenden Bebauung, wird im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Hiermit sollen störende bzw. flächenintensive Nutzungsarten und damit ein übermäßiger Besucherverkehr vermieden werden. Somit kann die Wohnnutzung als angestrebte Hauptnutzung am Standort gestärkt und gleichzeitig nachbarschaftliche Konflikte, etwa durch Emissionen und Parksuchverkehr, vermieden werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe (TH max. und GH max.) definiert. Insgesamt soll unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung und im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke eine gestalterisch harmonische Baustruktur gesichert werden.

Für die geplanten Gebäude werden maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen werden in Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab der bestehenden umliegenden Bebauung festgesetzt. Gleichzeitig kann durch die Festsetzungen einer maßvollen Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 0,5 m überschritten werden, um einer ökologisch verträglichen und nachhaltigen Energiegewinnung einen Vorrang einzuräumen.

3.3 Bauweise

Festgesetzt ist die offene Bauweise, was der angrenzenden Bebauung entspricht und seitliche Abstände zugunsten der Belichtung sichert.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und sind maßgebend für die Ausgestaltung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur des neuen Gebiets.

Die Baufenster sichern die angestrebte Gebäudeanordnung im Plangebiet, gleichzeitig bieten sie ausreichend Spielräume für die individuelle Gestaltung und Grundstücksorganisation.

3.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ sind nur in den Baufenstern sowie in den dafür vorgesehenen Zonen zulässig. Dadurch können die unbebauten Gartenflächen gesichert werden.

Die Zonen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen halten grundsätzlich einen Abstand von 2,5 m zur Verkehrsfläche ein, um Einengungen des öffentlichen

Raumes zu vermeiden. Am Ende der Bauflucht wird unter Berücksichtigung der großzügig dimensionierten Wendefläche die Zone bis an die Verkehrsfläche geführt, um notwendige Spielräume für die Anordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu eröffnen.

Offene Kfz und Fahrradstellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO von der Baurechtsbehörde außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf 3,5 m festgesetzt, gemessen vom Gelände nach Fertigstellung der Baumaßnahme an der Mitte des Gebäudes. Damit soll erreicht werden, dass einerseits Garagen, Carports und Nebengebäude im Vergleich zu den Hauptgebäuden nicht zu dominant in Erscheinung treten und andererseits dem Bedarf an Unterstellmöglichkeit etwa in Form von (Doppel-) Garagen und kleineren Schuppen Rechnung getragen wird. Abweichend davon wird die Gebäudehöhe für Garagen, Carports und Nebenanlagen, die als Satteldach ausgestaltet werden, bis zu einer Höhe von 4,5 m zugelassen. Dies ist damit zu begründen, dass die mit einem Satteldach ausgestalteten Gebäude aufgrund ihres geringeren Volumens im Vergleich zu einem flachen oder flachgeneigten Dach, weniger stark städtebaulich ins Gewicht fallen und sich dadurch deutlicher dem Hauptgebäude unterordnen.

3.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die Anhebung des Bestandsgeländes im Planungszustand, die vorrangig der Ableitung des Abwassers von den Häusern und Grundstücken dient, führt dazu, dass die neu zu bebauende Fläche nicht mehr überflutet wird. Das anfallende Oberflächenwasser soll über die seitlichen Flächen, die mit der Zweckbestimmung „Regenwasserabfluss“ in der Planzeichnung eingetragen sind, in Richtung Norden auf die landwirtschaftlichen Flächen abgeführt werden. In diesen Bereichen darf das Bestandsgelände nicht angehoben werden, um den Regenwasserabfluss weiterhin zu gewährleisten und eine Verschlechterung der Überflutungssituation bei Starkregen für die angrenzenden Grundstücke zu vermeiden. Details hierzu sind dem Erläuterungsbericht „Variantenbetrachtung der Überflutungsgefahr durch Starkregen auf Grundlage der hydraulischen Modellierung im SRRM und der aktuellen Neuvermessung des Bestands“ im Anhang zu entnehmen.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten).

Das Anbringen der Fledermausflachkästen soll im Sinne des Artenschutzes den im Umweltbericht beschriebenen Wegfall des potenziell nutzbaren Hängeplatzes für Fledermäuse ersetzen. Dieser Hängeplatz befindet sich aktuell in dem auf der Fläche vorhandenen Gartenschuppen, für den der Abriss geplant ist, um die neue Wohnbebauung umsetzen zu können. Bei der geplanten Grundstücksaufteilung sind im Plangebiet insgesamt 7 Fledermausflachkästen anzubringen.

Das Anbringen der Spatzen-Dreifachkästen dient der Bestandsstützung des auf der Vorwarnliste listenden Haussperlings (*Passer domesticus*). Bei der geplanten Grundstücksaufteilung sind im Plangebiet insgesamt 7 Spatzen-Dreifachkästen anzubringen.

3.8 Anpflanzung

Durch die Festsetzung zur Anpflanzung von heimischen Gehölzen und Bäumen entsprechend der Pflanzliste werden die negativen Auswirkungen durch Inanspruchnahme der Gartenfläche für ein Wohngebiet minimiert. Zudem wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet. Bei der aktuellen Grundstücksaufteilung sind im Plangebiet insgesamt mindestens 7 Bäume und 14 Sträucher zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Die Pflanzung einer artenreichen Wiese dient der ökologischen Aufwertung des Plangebiets, in einem Bereich, in dem das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgrund der notwendigen Gewährleistung des Regenwasserabflusses nicht gestattet ist.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Die Regelungen zur Dachgestaltung sollen im Plangebiet sowohl die klassische Dachform des Satteldachs mit 30° - 45° Dachneigung als auch Flach- und Pultdächer mit 0° - 15° Dachneigung ermöglichen. Die Dachform des Satteldachs entspricht der ortstypischen Bauweise und trägt somit zur Erhaltung des Ortsbildes bei. Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen aufeinander abzustimmen, um ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild sicherzustellen. Die moderne Dachgestaltung mit Flach- und Pultdächern ist besonders gut mit einer Dachbegrünung und mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung kombinierbar.

Weitere Vorschriften betreffen vor allem die Materialität und Farbgestaltung der Dacheindeckung. Für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben definiert. Entsprechend sind Satteldächer mit 30-45° mit Ziegeln oder Dachsteinen in ortstypischen Farben einzudecken. Darüber hinaus werden ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und Dachpappe sowie reflektierende Materialien ausgeschlossen, womit sowohl das vorhandene Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Interessen berücksichtigt werden.

Die Dächer von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebengebäuden, mit 0°-15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist gestalterisch und ökologisch sinnvoll und trägt zu einem positiven Effekt für das Mikroklima bei.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich am Gebäude zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Die einschränkenden Vorschriften zu aufgeständerten Anlagen dienen dem Blendschutz sowie dem Schutz des Ortsbildes.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Schottergärten sind dabei ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen.

4.3 Müllbehälterstandorte

Freistehende Müllbehälter sind gegenüber dem Straßenraum, anderen öffentlichen Räumen und privaten Erschließungswegen abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes sowie dem Schutz des Ortsbildes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen. Das Maß der baulichen Erscheinung der Müllbehälterstandorte sowie die Lage auf den jeweiligen Grundstücken wird über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert. Zusätzlich wird festgesetzt, dass der Sichtschutz eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten darf, um ein zu massives Inerscheintreten zu vermeiden.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtssicht auf die Straße zu gewährleisten, werden Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m begrenzt.

Aus gestalterischen Gründen ist Stacheldraht nicht zulässig; Maschendraht und Drahtzäune sind hingegen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind in dem Bereich mit der Zweckbestimmung „Regenwasserabfluss“ auch ohne Heckenhinterpflanzung zulässig, da in diesen Bereichen aufgrund der Gewährleistung

des Regenwasserabflusses keine Hecken angelegt werden dürfen. Zudem sind zur Minimierung der Verletzungsgefahr Holzzäune nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.

Um eine ausreichende Breite des öffentlichen Raumes zu sichern, müssen Hecken und Hinterpflanzungen einen Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Zum Schutz des Ortsbilds werden geschlossene Einfriedungen auf Sockelmauern und Natursteinstelen begrenzt. Um die Durchströmung des Plangebiets bei Starkregen und damit weiterhin den Regenwasserabfluss zu gewährleisten sind geschlossene Einfriedung an den Grundstücksgrenzen im Bereich der Flächen für den „Wasserabfluss“ unzulässig. Damit bleiben rückversetzte Einfriedungen, Sockel- und Stützmauern um die Gartenbereiche zulässig, solange die Durchströmung nicht behindert wird.

Durch die Festsetzung, dass Einfriedungen einen Bodenabstand von 0,10 m einhalten müssen, wird die Durchgängigkeit für Amphibien und Kleinsäuger gewährleistet.

4.5 Außenantennen

Um einen unerwünschten Wildwuchs technischer Anlagen zu vermeiden, sollen Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude konzentriert werden.

4.6 Niederspannungsfreileitungen

Unattraktive und nicht mehr zeitgemäße oberirdische Leitungsführungen sollen zum Schutz des Ortsbildes verhindert werden. Diese sollen wie ortsüblich unterirdisch verlegt werden.

4.7 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit soll einem erhöhten Motorisierungsgrad in der ländlichen Gemeinde Bötzingen Rechnung getragen werden, denn oftmals besitzen Familien dort mehr als ein Auto. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung soll insgesamt ein sicherer Verkehr gewährleistet werden, da der öffentliche Straßenraum dadurch vom Anwohnerparken weitestgehend freigehalten werden kann. Die Erfahrungen der Gemeinde zeigen, dass diese Erhöhung des Stellplatzschlüssels wirksam ist, um ungeordnete Situationen im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

5 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro IBA Umweltplanung Institut für Biotopverbund und Naturschutz ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und ist dieser beigelegt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen werden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

6 **STARKREGEN**

In dem Erläuterungsbericht im Anhang „Variantenbetrachtung der Überflutungsgefahr durch Starkregen auf Grundlage der hydraulischen Modellierung im SRRM und der aktuellen Neuvermessung des Bestands“ (BIT Ingenieure, Freiburg, 05.10.2023) werden die Auswirkungen, die die Planung auf die Überflutungsgefährdung der benachbarten Flächen sowie die geplante Bebauung im Plangebiet hat, in verschiedenen Varianten berechnet. Um eine Verschlechterung der Situation in der Umgebung des Plangebiets zu vermeiden, wurden notwendige Maßnahmen in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans übernommen.

7 **BODENORDNUNG**

Die Grundstücksneubildung erfolgt durch eine freiwillige amtliche Umlegung.

8 **KOSTEN**

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von den privaten Grundstückseigentümern übernommen.

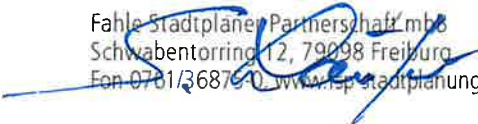
9 **STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet	ca.	2.090 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	445 m²
Summe / Geltungsbereich	ca.	2.535 m²

Bötzingen, den 17. Sep. 2024


Dieter Schneckenburger
Bürgermeister



fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/368790 www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bötzingen, den 25. Okt. 2024



Dieter Schneckenburger
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 20. Dez. 2024

Bötzingen, den 20. Dez. 2024



Dieter Schneckenburger
Bürgermeister

