

GEMEINDE FRIESENHEIM Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Auf dem Friedrichsberg / Im Benzengärtle" im OT Heiligenzell

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

Die Gemeinde Friesenheim liegt ca. 15 km südlich von Offenburg in landschaftlich reizvoller Lage am Rand der Oberrheinischen Tiefebene und der Vorgebirgszone des Schwarzwalds. Durch die direkte Anbindung an die Bundesstraße 3 und einen ca. 6 km entfernten Autobahnanschluss an die A5 sind von hier aus auch die Städte Freiburg (ca. 50 km), Straßburg (ca. 35 km), Karlsruhe (ca. 80 km) und Basel (ca. 110 km) sowie das angrenzende Elsaß und die Schweiz sehr gut zu erreichen. In Straßburg und Basel befinden sich internationale Flughäfen, nördlich von Offenburg der Baden-Airport. Diese räumlich enge Vernetzung von unterschiedlichsten Verkehrsadern und die Umgebung machen Friesenheim nicht nur zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort, sondern auch zu einem beliebten Wohn- und Arbeitsort. Friesenheim, als sechstgrößte Kommune des Ortenaukreises, verfügt nicht nur über zahlreiche Ansiedlungen großer Firmen in den modernen Gewerbegebieten, sondern auch über ein breitgefächertes Angebot an sozialen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen. Die Attraktivität Friesenheims spiegelt sich unter anderem auch in einem Bevölkerungszuwachs von 2000 Einwohnern in den 90-iger Jahren wider.

Zusammen mit den Ortsteilen Heiligenzell, Oberschopfheim, Oberweier und Schuttern zählt die Gemeinde Friesenheim derzeit ca. 12.567 Einwohner. Der Ortsteil Heiligenzell mit ca. 1.400 Einwohnern, in dem das Planungsgebiet dieses Bebauungsplans liegt, befindet sich ca. 1 km südöstlich von Friesenheim.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

In der rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 08.08.2002 ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als "Wohnbaufläche" dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Um der Nachfrage nach geeigneten Flächen für den Wohnungsbau, vor allem von Seiten Einheimischer, nachzukommen, ist es Ziel der Gemeinde Friesenheim, Bauflächen zu günstigen Preisen anzubieten. Das zuletzt erschlossene Wohnbaugebiet in Heiligenzell „Kappelberg“ wurde zwischenzeitlich bebaut bzw. an Bauinteressenten vergeben. Der Gemeinde Friesenheim stehen derzeit keine bebaubaren Flächen mehr zur Verfügung, die an Bauwillige abgegeben werden können.

Aus diesem Grund sieht die Gemeinde es als eine vordringliche Aufgabe an, verfügbares Bauerwartungsland zu erschließen und einer baulichen Nutzung zuzuführen. Ziel ist, die bauliche Eigenentwicklung des Ortsteils zu sichern.

Dies soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgen.

I.4 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt südöstlich von Friesenheim im Ortsteil Heiligenzell, am südlichen Ortseingang.

Das Plangebiet schließt mit seiner nördlichen Abgrenzung an die bebauten Bereiche entlang der Waldstraße und Friedrichsbergstraße an. Südlich und östlich des Planungsgebiets liegen landwirtschaftliche Flächen.

Die westliche Begrenzung des Plangebiets bildet die Kreisstraße K 5340 (Heiligenzeller Hauptstrasse).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3,23 ha, einschließlich der öffentlichen Grünflächen.

I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei den im Planbereich liegenden Grundstücken handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Privatgrundstücke.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Aufgrund der ruhigen Lage am Ortsrand soll dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO aufgeführten Anlagen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gartenbaubetriebe werden zudem aufgrund ihres enormen Flächenbedarfs, Tankstellen aufgrund der peripheren Lage des Planungsgebiets nicht zugelassen.

Da im nördlich angrenzenden Wohngebiet sowie im Ortskern von Heiligenzell eine Streubebauung typisch ist, sollen auch im Planungsgebiet überwiegend freistehende Einzelhäuser (Festsetzung E1) errichtet werden. In den Bereichen mit der Festsetzung E2 sind ebenfalls Einzelhäuser vorgesehen, dabei sind als Ausnahme Doppelhäuser zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

Eine reine Doppelhausbebauung ist lediglich im Bereich nördlich des Gewässerrandstreifens entlang der Planstraße 1 geplant.

Durch die Lage am Ortsrand von Heiligenzell soll der Bau großer Gebäudekubaturen durch Mehrfamilienhäuser verhindert werden. Deshalb wurde die Anzahl der Wohnungen je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt. In Einzelgebäuden sind maximal drei Wohnungen, in Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen zulässig. Dadurch soll der Charakter des Bestands gewahrt und die Neubebauung in ihrem Maßstab eingefügt werden.

Um flexibel auf die zukünftigen Grundstückseigentümer bezüglich der Grundstücksgröße reagieren zu können, sind die überbaubaren Grundstücksflächen nach Möglichkeit durch die Ausweisung von Baufensterbändern festgesetzt.

Mit der Festlegung der Firstrichtung wird neben der Straßenführung die städtebauliche Konzeption des Gestaltungsvorschlags umgesetzt, der aus 3 Varianten ausgewählt wurde.

Da die Neubebauung und der Bestand ein harmonisches Gesamtbild ergeben sollen, wird die vorherrschende Dichte der Bebauung auch in diesem Bereich fortgeführt. Die Grundflächenzahl wird deshalb auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 bei zweigeschossiger Bebauung bzw. auf 1,0 bei dreigeschossiger Bebauung, festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in Abhängigkeit von der Topografie in Teilbereichen auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Es handelt sich hierbei um ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss, dass im Dach liegen muss (I + ID).

Aufgrund der topographischen Situation ist zu erwarten, dass in einzelnen Bereichen das Untergeschoss talseitig zum Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Für diese Grundstücke wurde deshalb die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Es handelt sich hierbei um ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und jeweils ein Vollgeschoss im Unter- bzw. Dachgeschoss (I+IU+ID).

Die Höhenlage der Gebäude wird über die Festsetzung der maximalen Sockelhöhe (Höhenlage Erdgeschoss Rohfußboden) in bezug auf das Straßen- oder Geländeniveau geregelt. Die Höhenentwicklung der Hauptbaukörper wird zudem durch eine maximale Wand- und Firsthöhe definiert.

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf maximal 4,30 m betragen.

Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, wird auf maximal 9,30 m festgesetzt.

Als Dachform sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firsts, sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.

Um eine sinnvolle, wohnliche Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, wurde die Dachneigung auf 30° bis 45° festgesetzt. Die Dachneigung eines Doppelhauses muss einheitlich 40° betragen. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der in der Nutzungsschablone festgesetzten Grenzen zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

Dachaufbauten sind maximal bis zu 50 % der Gebäudelänge, Dacheinschnitte bis zu einer Länge von 3 m zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss jeweils mindestens 1,50 m betragen. Dachaufbauten sind jedoch auf das 1. Dachgeschoss beschränkt, dürfen also nicht über 2 Dachgeschosse ausgebildet werden.

Die Dacheindeckungen müssen mit matten, seidenmatten oder engobierten Ton- oder Betondachsteinen, bevorzugt in roten bis braunen Farbtönen erfolgen, damit sich die Neubebauung harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt. Dies ist aufgrund der Lage und der Funktion des Gebiets als neuer Ortsrand gestalterisch anzustreben.

II.2 Lärmschutz

Das zukünftige Baugebiet, das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kreisstraße K 5340.

Aus diesen Gründen wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt: Geräuscheinwirkung auf die geplante Wohnbebauung verursacht durch den Straßenverkehr der Heiligenzeller Hauptstraße – K 5340 vom 15.06.2004 und die Ergänzung zum Gutachten vom 05.10.2004, erstellt durch die ITA, Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH, Freiburg. Das Gutachten kann bei der Gemeinde Friesenheim eingesehen werden.

Die rechnerische Ermittlung der durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der K 5340 verursachten Lärmeinwirkung auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ergab, dass die im Rahmen der Bauleitplanung im vorliegenden Fall heranzuziehenden Orientierungswerte vom Beiblatt zu DIN 18005 Teil 1 sowie nach den 16.BImSchV im westlichen Teilbereich überschritten werden.

Der Bebauungsplan sieht deshalb südwestlich der geplanten Neubebauung auf der öffentlichen Grünfläche einen Lärmschutzwall vor. Mit Hilfe dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme können die EG- und Freibereiche der dahinter liegenden Gebäude großteils abgeschirmt werden. Lediglich ca. 25 qm des ersten Bauplatzes südlich der Planstraße 1 liegen im Lärmpegelbereich III. Da sich diese Fläche jedoch auf der Nordwestseite befindet, ist es unwahrscheinlich, dass hier eine Terrasse oder ähnliches angelegt wird. Da der Lärmschutzwall nicht weiter nach Norden gezogen werden kann, da hier nicht verfügbare Privatgrundstücke liegen, wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen, diese geringfügige Überschreitung in Kauf zu nehmen. Durch weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude und geeignete Grundrissplanung, vor allem im Ober- und Dachgeschoss, soll sicher gestellt werden, dass die Lärmeinwirkungen ins Gebäudeinnere auf ein zumutbares Maß begrenzt werden.

Passiver Lärmschutz - Bemessung der Außenbauteile

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind abhängig von der Zuordnung der betreffenden Fassade zum definierten Lärmpegelbereich. Diese Lärmpegelbereiche sind im Gutachten graphisch dargestellt.

Die jeweilige Anforderung an die Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile ist entsprechend den Festlegungen in DIN 4109 abhängig von der Raumnutzung, der Raumgeometrie und der Zuordnung der Außenbauteile zum jeweils maßgebenden Außenlärmpegel bzw. zu dem in derselben Norm definierten Lärmpegelbereich zu bestimmen. Daher ist die abschließende Festlegung der Anforderung an die Schalldämmung mit dem konkreten Planungsfall des einzelnen Gebäudes mit Kenntnis der jeweiligen Raumsituation und Materialien abzustimmen.

Aktiver Lärmschutz - Schutz der Freiflächen

Zum Schutz der Freiflächen wurde im Südwesten der Neubebauung auf der öffentlichen Grünfläche die Aufschüttung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 2 m über Niveau des bestehenden Geländes festgesetzt.

Die bestehende Bebauung entlang der K 5340 wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

II.3 Grünordnungsplan

Für dieses Planungsgebiet wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

II.4 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Erschließung und Bebauung des Plangebiets hervorgerufen wird, muss durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Erhalt von Einzelgehölzen
- Neuanlage von Obstwiesen
- Bepflanzung des Lärmschutzwalls
- Ökologische Verbesserungen am „Krummen Graben“, Entwicklung von naturnahen Gewässerrandstreifen
- Pflanzgebote auf Privatgrundstücken und im Straßenraum
- Dachbegrünung

- Förderung des Fledermausschutzes durch Nistkästen
- Verwendung energiesparender, streulichtarmer und insektenverträglicher Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die rechnerische Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in einer Tabelle in Anhang 11 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan aufgeführt. Es verbleibt ein sehr geringer rechnerischer Restausgleichsbedarf. Die Eingriffe können daher, bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen, als ausgeglichen angesehen werden.

II.5 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt von Westen über die Planstraße 1, die direkt an die Kreisstraße K 5340 - Heiligenzeller Hauptstraße - anschließt. In Abstimmung mit der Gemeinde plant das Straßenbauamt einen Geh- und Radweg mit einer Überquerungshilfe am südlichen Ortseingang von Heiligenzell. Diese Planung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die neue Erschließungsstraße (Planstraße 1) hat eine Gesamtbreite von 7,25 m. Parallel zur 5,50 m breiten Fahrbahn soll ein 0,25 m breites Bankett angelegt werden. Auf der nördlichen Seite der Planstraße ist ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m geplant.

Aus Gründen der Verkehrsberuhigung ist im Verlauf der Planstraße 1 ein Verschwenk um ca. 2,30 m in südlicher Richtung vorgesehen. In diesem Abschnitt können entlang der Fahrbahn 3 öffentliche Längsparkplätze ausgewiesen werden.

Bis zu einer späteren Erweiterung des Baugebiets nach Osten soll am Ende der Planstraße 1, im Einmündungsbereich der Planstraße 3, eine provisorische Wendeanlage angelegt werden, die das Wenden von PKW's und dem Müllfahrzeuge ermöglicht. Die Planstraße 3 liegt außerhalb des Geltungsbereichs und fungiert als Erschließung der landwirtschaftlichen Freiflächen. Die Gestaltung der provisorischen Anlage (Art der Befestigung sowie Dimensionierung) wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Dabei muss gewährleistet werden, dass die Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist. Es sollten Wendeanlagen gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95“ vorgesehen werden. Es muss ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich sein.

Des Weiteren wird das Plangebiet an die Friedrichsbergstraße angebunden, die derzeit den innerhalb des Plangebiets liegenden Gebäudebestand erschließt. Die Planstraße 2 verbindet den westlichen Teil der Friedrichsbergstraße mit der Planstraße 1. Die Anbindung des außerhalb des Plangebiets liegenden Abschnitts der Friedrichsbergstraße soll in der späteren verkehrsrechtlichen Ausweisung im Einrichtungsverkehr erfolgen.

Die Planstraßen 4 (Friedrichsbergstraße östlicher Teil) und 5 erschließen den nördlichen Teil des Plangebiets. Die bestehende Straßenverkehrsfläche der Friedrichsbergstraße wird dabei in das Erschließungssystem integriert. Der Ausbau soll mit einer Breite von 5,50 m erfolgen und kann ggf. in Form einer verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche ausgeführt werden.

Die Planstraße 4 (Friedrichsbergstraße) soll bis zu einer späteren Erweiterung des Plangebiets nach Osten zunächst bis zur östlichen Plangebietsgrenze ausgebaut werden.

Planstraße 5 zweigt in nördlicher Richtung von der Planstraße 4 ab und endet mit einem Wendehammer, der auch für Müllfahrzeuge ausgelegt ist. Es sollte durch geeignete Maßnahmen sicher gestellt sein, dass die Wendepalette nicht als „Parkplatz“ genutzt wird.

Die Erschließung von drei Doppelhausgrundstücken nördlich des entlang der Planstraße 1 verlaufenden Wassergrabens bzw. Gewässerrandstreifens erfolgt über drei private Stichwege, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belegt sind. Die Aufnahme der Abfälle erfolgt in der Planstraße 1. Auf die Ausweisung eines speziellen Sammelplatzes wird verzichtet. Die Abfallbehälter können im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrten zu den nördlich des Wassergrabens liegenden Grundstücken abgestellt werden.

Das Erschließungssystem ist so konzipiert, dass in einem zweiten Bauabschnitt die Erweiterung des Plangebiets in östlicher Richtung erfolgen kann. Sollte sich zeigen, dass der angedachte Rückschluss an die Waldstraße für den Fahrverkehr nicht realisierbar ist, könnten ein Ringschluss der Planstraßen 1 und 4 gebildet werden.

An den Straßeneinmündungen sind die erforderlichen Sichtdreiecke im zeichnerischen Teil eingetragen. Diese sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.

Im Norden des Plangebiets werden zusätzlich zum oben beschriebenen Erschließungssystem 2 neue Fußwegeverbindungen geschaffen, die die beiden Wendepunkte in Ost-West-Richtung an den bestehenden Fußweg anbinden. Dieser verläuft von der westlichen Geltungsbereichsgrenze von der Waldstraße zur Friedrichsbergstraße.

Im Rahmen der Umsetzung des Baugebiets muss dafür gesorgt werden, dass die landwirtschaftlichen Freiflächen im Süden und Westen weiterhin erreichbar sind.

II.6 Gewässersituation

Im Plangebiet befindet sich ein Fließgewässer (Gewässer II. Ordnung), der „Krumme Graben“. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 wird entlang des Gewässers eine Schutzfläche, die von Bebauung freizuhalten ist, ausgewiesen.

Es wird eine Gesamtbreite des freizuhaltenden Gewässerrandstreifens einschließlich der Gewässersohle von 10 m festgesetzt.

Der Ausbau der Planstraße 1 sowie die Ausweisung eines ausreichend breiten Gewässerrandstreifens machen eine teilweise Verlegung des Gewässerlaufs erforderlich.

Der „Krumme Graben“ ist im Bereich der öffentlichen Fläche A1 naturnah umzugestalten. Die Uferböschungen sind dabei mit wechselnden Böschungsneigungen (1:2 und flacher) anzulegen. Der Gewässerquerschnitt ist differenziert auszubilden. Die Böschungen sind gruppenweise mit 22 heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Der Gewässerrandstreifen ist mit einer landschaftstypischen Wiesenmischung zu begrünen und extensiv zu pflegen (max. 2-schürige Mahd). Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Düngung der Fläche ist nicht erlaubt.

Im Bereich der öffentlichen Fläche A2 ist der „Krumme Graben“ mit Ufergehölzbewuchs in seinem naturnahen Bestand zu erhalten. Der Gewässerrandstreifen ist als extensiv genutzte Wiese (max. 2-schürige Mahd) zu entwickeln und zu pflegen und mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und einem Apfelbaum zu bepflanzen. Das Schnittgut ist hier ebenfalls von der Fläche zu entfernen. Die Düngung der Fläche ist nicht erlaubt.

Diese Verlegung des Gewässerlaufs, die Führung und die einzuhaltenden Gewässerrandstreifen wurden mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis im Vorfeld abgestimmt.

II.7 Grundwassersituation

Im Geotechnischen Bericht (Ingenieurgruppe Geotechnik 2003, Anlage 6) wurden auch Aussagen bzgl. des Grundwassers im Gebiet gemacht.

Im Gewann Benzengärtle ist in den sandigen Bachablagerungen ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet. Die Wasserführung dürfte in Abhängigkeit von den Niederschlägen stark variieren.

Die Grundwasserstände schwankten im Beobachtungszeitraum um rund 1 m mit Flurabstand 1,75 m und 0,76 m. Das Grundwasser liegt daher im Gewann Benzengärtele nur wenige dm unter Flur.

Im Bereich des Friedrichsbergs wurde in den Schürfen kein Wasser angetroffen.

Wasserschutzgebiete und Regionale Grundwasserschonbereiche sind nicht betroffen.

II.8 Ver- und Entsorgung

II.8.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Für dieses Planungsgebiet wurde parallel zum Bebauungsplan eine Entwässerungsplanung ausgearbeitet. Diese Planung, aufgestellt vom Planungsbüro Zink Ingenieure, Lauf, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 7). Die Entwässerungsplanung trifft Aussagen zur Schmutzwasserentwässerung und zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung.

II.8.1.1 Schmutzwasserentwässerung

In der Entwässerungsplanung ist vorgesehen, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende häusliche Abwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal des Ortsteils Heiligenzell angeschlossen.

II.8.1.2 Versickerung / Regenwasserrückhaltung

Das Einzugsgebiet des geplanten Neubaugebiets weist gemäß den Ergebnissen eines Gutachtens Lehmlössböden auf, die keine Versickerung innerhalb des Gebiets zulassen. Das Oberflächenwasser der zu bebauenden Grundstücke ist deshalb über Zisternen mit Regenwasserrückhaltung und gedrosseltem Abfluss an die Ortskanalisation bzw. an den „Krummen Graben“ anzuschließen.

Zum Anschluss der überbaubaren Grundstücksflächen D und J (nördliches Grundstück) wird jeweils ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger ausgewiesen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist jeweils in Abhängigkeit zur befestigten Fläche bereitzustellen.

Es wurde der Nachweis geführt, dass durch die Erschließung und Bebauung des Gebiets keine höheren Oberflächenwasserabflüsse auftreten (vgl. Anlage 7).

Auf jedem Grundstück ist ein Regenwasserspeicher mit gedrosseltem Ablauf bis zur vollständigen Leerung zu errichten. Sonstiges Speichervolumen für Brauch- bzw. Gartenbewässerung kann von den jeweiligen Grundstückseigentümern zusätzlich vorgesehen werden.

Zur Bemessung des Regenwasserspeichers sind für jedes Baugrundstück im Rahmen des Entwässerungsantrags entsprechende Berechnungen vorzulegen.

Für die Berechnung des Retentionsvolumens der Zisternen werden nur die befestigten Flächen (Dachflächen und ggf. Hofflächen) angesetzt. Die Hofflächen und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubauen, so dass in der Regel keine Abflüsse auftreten. Bei Befestigungen mit Oberflächenwasserabfluss sind diese an die Zisterne des jeweiligen Grundstücks anzuschließen.

Der zulässige Drosselabfluss (Q_{dr}) beträgt maximal 0,5 l/s, wobei der Drosselabfluss und der Notüberlauf der jeweiligen Zisterne an den geplanten Regenwasserkanal anzuschließen sind.

Das einzuhaltende Retentionsvolumen der Zisterne ermittelt sich in Abhängigkeit der angeschlossenen Dachfläche bzw. befestigten Fläche wie folgt (für $n = 0,5$):

Q _{dr} = 0,5 l/s	
Dachfläche	Mindest-Rückhaltevolumen (Retentionsvolumen)
Bis 150 m ²	2,5 m ³
Bis 200 m ²	3,5 m ³
Bis 250 m ²	4,5 m ³
Bis 300 m ²	5,8 m ³
Bis 350 m ²	7,1 m ³
Bis 400 m ²	8,5 m ³

II.8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Friesenheim.

II.8.3 Elektrizität

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie hinsichtlich der geplanten Erweiterung in Richtung Osten, ist der Bau einer Transformatorstation erforderlich.

Aus diesem Grund wurde eine Versorgungsfläche von ca. 25 m² im direkten Anschluss an die Planstraße 1, östlich an den Gewässerrandstreifen des „Krummen Grabens“ anschließend, ausgewiesen.

Von Seiten des E-Werks Mittelbaden AG wurde angeregt, folgende Formulierungen in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen: „Elektrizitätsversorgungseinrichtungen, wie Kabelverteilerschränke und Beleuchtungsmasten, dürfen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, errichtet werden. Hausanschlusskabel dürfen im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegt werden.“

Dies ist nicht erforderlich, da die Zulässigkeit der genannten Anlagen bereits in Ziffer II.6 der Schriftlichen Festsetzungen geregelt ist, wonach Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (dazu zählen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen) auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind.

Die vorhandenen Versorgungsanlagen im Bereich der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche sind als 0,4-kV-Freileitungsnetz ausgebaut. Dies wird im Zuge der Erschließungsarbeiten entsprechend geändert bzw. angepasst werden.

II.8.4 Gasversorgung

Seitens der badenova AG besteht Interesse, im Zusammenhang mit der Gesamterschließung, die notwendigen Erdgas-Versorgungsleitungen in den öffentlichen Erschließungsstraßen mitzuverlegen. Im Rahmen der Tiefbauplanung wird eine geeignete Leitungstrasse vorgehalten.

II.8.5 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich bestehende Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Neubaugebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird allen Versorgungsunternehmen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig angezeigt.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, wird angestrebt, dass alle Leitungen unterirdisch verlegt werden. Ein entsprechendes Gespräch mit der Deutschen Telekom AG hat stattgefunden. Eine endgültige Entscheidung wird jedoch von der Erschließungsgemeinschaft getroffen.

II.8.6 Breitbandkabel

Aus technischer Sicht können die Grundstücke, im Zuge der Erschließung, an das Breitbandkabelnetz angeschlossen werden. Eine endgültige Ausbauentscheidung ist aber erst möglich, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist und die Erschließungstermine bekannt sind. Erst zu diesem Zeitpunkt kann die Kabel BW die Maßnahme verlässlich kalkulieren und ein Angebot unterbreiten. Die Kabel BW muss rechtzeitig über den Fortgang informiert werden.

II.9 Bauschutzbereich für den Flugplatz Lahr

Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Lahr, außerhalb der Anflugsektoren. Es wurde dem Verkehrslandeplatz am nächsten gelegenen Punkt innerhalb des Plangebiets ein Abstand zum Flughafenbezugspunkt von ca. 5 km errechnet. Hieraus ergibt sich eine Bezugshöhe von minimal 227,10 m über NN. Die Hindernisbegrenzungsflächen werden durch die maximal 9,30 m hohen Gebäude nicht durchdrungen. Der höchste Punkt der im Geltungsbereich geplanten Straßen liegt bei 201,72 m ü. NN (Planstraße 5, im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche L). Die maximale Firsthöhe beträgt auf dieser Grundlage 212,42 m ü. NN (Straßenhöhe 201,72 m ü. NN + max. Sockelhöhe 1,40 m ü. OK Achse Planstraße 5 + max. Firsthöhe 9,30 m ü. OK RFB). Die maximale Bauhöhe liegt insofern deutlich unter der Bezugshöhe von 227,10 m ü. NN.

Die Bestimmungen der §§ 12 ff Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind zu beachten. Die Aufstellung von Baukränen ist nach den Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes (§ 15 LuftVG) genehmigungspflichtig. Baukräne mit einer Höhe von mehr als 25,38 m über Grund bei Gebäudehöhen von 9,30 m erscheinen nicht unwahrscheinlich, zumal viele Kranfirmen und Bauunternehmer lediglich eine geringe Anzahl von Baukränen zur Verfügung haben und diese meist auf die maximalen Höhen ausgelegt sind.

II.10 Folgeeinrichtungen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorge-
rufen.

III. Städtebauliche Daten

III.1.1 Flächenbilanz:

WA-Fläche	21.040 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	45 m ²
Öffentliche Grünfläche (einschl. Gewässer)	7.065 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Verkehrsgrün	4.160 m ²
Gesamtfläche	<u>32.310 m²</u>

III.1.2 Bauliche Nutzung

ca. 40 Eigenheime :	ca. 60 WE
Einwohner: (ca.60 WE x 2,3)	ca. 138 EW
Nettowohndichte:	ca. 66 EW/ha
Bruttowohndichte:	ca. 41 EW/ha

IV. Erschließungskosten

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung betragen
ca. :

Straßenbau	525.700 €
Wasserversorgung	121.490 €
Kanalisation *	512.700 €
Beleuchtung	51.300 €
Vermessung	28.300 €
Begrünung im BPL-Gebiet (Straßenbegleitgrün)	5.000 €
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen **	352.270 €
Gesamtsumme (brutto)	<u>1.596.760 €</u>

* In der Kostenschätzung nicht enthalten sind drei Verdohlungen zur Er-
schließung der Doppelhausgrundstücke nördlich Planstraße 1

** Die Kosten für den Grunderwerb sind in der Kostenschätzung enthalten

V. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für eine Baulandumlegung. Auf Grund der zahlreich beteiligten Eigentümer, nicht zuletzt auch durch die Miteigentumsverhältnisse bei privaten Wegen, wird vom Vermessungsamt ein amtliches Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff des Baugesetzbuchs vorgeschlagen. Um der engen Verzahnung zwischen Planung und Bodenordnung Rechnung zu tragen, wird empfohlen, das Bodenordnungsverfahren frühzeitig zu beginnen. Dies kann bereits auf der Basis des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan erfolgen.

Am nordöstlichen Gebietsrand sind von den Flurstücken Nr. 194 – 200 relativ geringe Flächen in die Planung einbezogen. Die Restflurstücke außerhalb sind weiterhin durch die Friedrichsbergstraße und den Weg Flst. Nr. 182/1 zugänglich, mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 194. Deshalb wurde im Grundbuch auf dem Flst. Nr. 192 ein Überfahrtsrecht zugunsten des Flst. Nr. 194 eingetragen. Der Weg Flurstück Nr. 216 (verlängerte Friedrichsbergstraße) ist weiterhin an die Planstraße 4, auf einer Breite von ca. 1,85 m, angeschlossen. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke südlich des Geltungsbereichs werden über einen neuen Rasenschotterweg in der öffentlichen Grünfläche angebunden.

Ausgefertigt:
Offenburg /

13. MRZ. 2006

Friesenheim, den

^{GmbH}
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



K. Stern

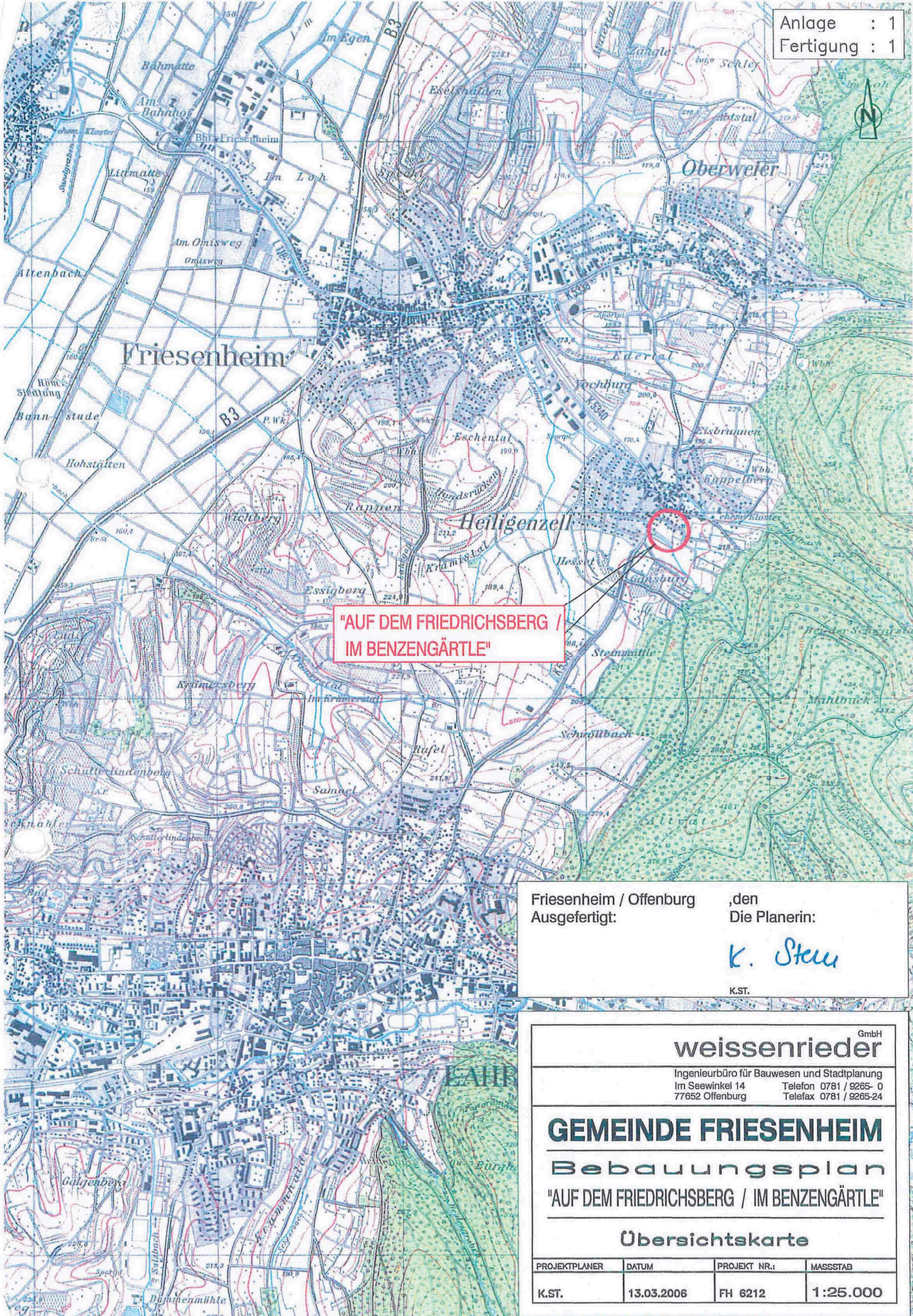
.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA



[Handwritten signature]

.....
Armin Roesner
Bürgermeister

Anlage : 1
Fertigung : 1



"AUF DEM FRIEDRICHSBERG /
IM BENZENGÄRTLE"

Friesenheim / Offenburg
Ausgefertigt:

,den
Die Planerin:

K. Steu

K.ST.

weissenrieder GmbH
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung
Im Seewinkel 14 Telefon 0781 / 9265- 0
77652 Offenburg Telefax 0781 / 9265-24

GEMEINDE FRIESENHEIM
Bebauungsplan
"AUF DEM FRIEDRICHSBERG / IM BENZENGÄRTLE"

Übersichtskarte

PROJEKTPLANER	DATUM	PROJEKT NR.:	MASSSTAB
K.ST.	13.03.2006	FH 6212	1:25.000