

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Geltungsbereichs .....	2
1.3	Flächennutzungsplan / bestehende Baurechte.....	3
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise.....	10
3.4	Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze.....	10
3.5	Nebenanlagen.....	10
3.6	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	11
3.7	Grünordnerische Festsetzungen .....	11
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
5	UMWELTBELANGE .....	12
6	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	12

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

In der Gemeinde Binzen befindet sich nördlich des Ortskerns an der Koppengasse ein baulich untergenutzter Bereich, der bislang mit einem Scheunen- und Wohngebäude bebaut ist. Die Gemeinde ist Eigentümer dieses Grundstücks und möchte es wohnbaulich entwickeln. Dazu kooperiert sie mit einem Investor, der die Planung, die Vermarktung und die Realisierung übernehmen wird. Dieses Vorhaben ist der Anlass, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinde hält es zudem für erforderlich auch das benachbarte Flurstück Flst. Nr. 8950 in die Gesamtbetrachtung miteinzubeziehen, um auch hier das Potenzial für eine zeitgemäße Innenentwicklung zu nutzen und dem bauwilligen privaten Grundstücksbesitzer einen angemessenen Entwicklungsspielraum auf Ebene des Bebauungsplans zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Steinbrunnenmatten“ und umfasst das bereits bebaute Grundstück an der Koppengasse Haus Nr. 32 sowie die bislang unbebauten Bereiche am Schallbacher Weg bzw. Steinbrunnenmatten. Die geplante Entwicklung kann auf Basis des bestehenden Bebauungsplans aus dem Jahre 1994 nicht umgesetzt werden.

Die Gemeinde Binzen möchte die Innenentwicklung und maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum unterstützen und damit auch Beitrag zum Schutz wertvoller Außenbereichsflächen leisten. Als Genehmigungsgrundlage soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden und den bestehenden Bebauungsplan überlagern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen (Stadt der kurzen Wege)
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Innenentwicklung und Nachverdichtung zur besseren Ausnutzung von Bauland
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
- Integration in die bestehende Bebauung und in das dörfliche Ortsbild
- Ergänzung der Raumkanten entlang des Schallbacher Wegs / Steinbrunnenmatten
- Nutzung und Auslastung der bestehenden Infrastruktur
- Übernahme der bestehenden baulichen Struktur der Scheune an der Koppengasse
- Umsetzung ökologischer Maßnahmen im Sinne der doppelten Innenentwicklung

### **1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Geltungsbereichs**

Das ca. 2.600 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Binzen nördlich der Kander und südlich des Schulgeländes mitten in einem bestehenden Wohngebiet. Im Norden grenzt die Wohnstraße „Steinbrunnenmatten“ an, die im weiteren Verlauf zur „Schulstraße“ wird. Im Osten des Plangebiets befindet sich die bestehende Bebauung an der Koppengasse bzw. Steinbrunnenmatten und im Süden die namensgebende Koppengasse, die beidseitig bebaut ist. Im Westen begrenzt der Schallbacher Weg mit der angrenzenden Wohnbebauung das Plangebiet.

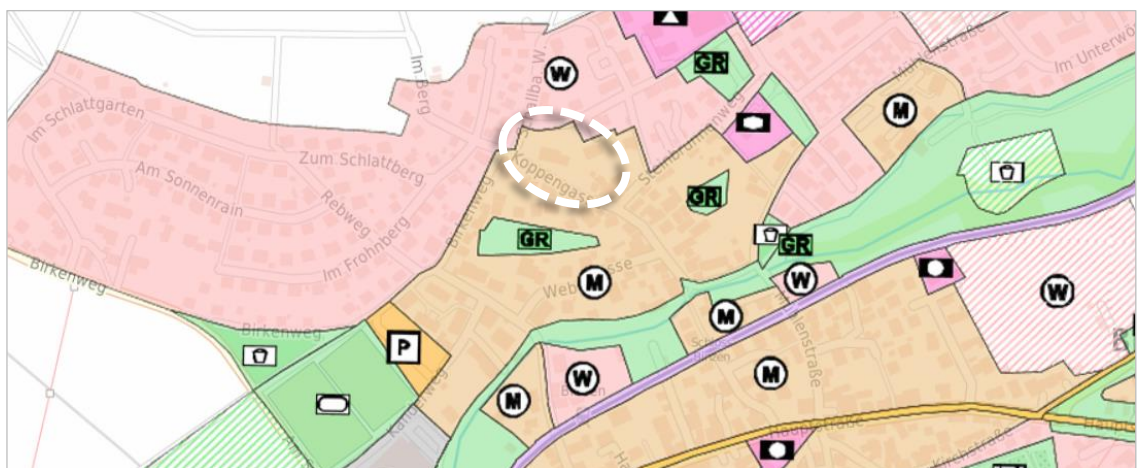
Der vorliegende Geltungsbereich überlagert den Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans „Steinbrunnenmatten“ und umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern Flst. Nrn. 111 und 8950 vollumfänglich. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Luftbild / Liegenschaften mit Darstellung des Plangebiets (rot), Quelle: LUBW

### 1.3 Flächennutzungsplan / bestehende Baurechte

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Vorderes Kandertal aus dem Jahr 1998 als gemischte Baufläche (M) dargestellt. In den letzten Jahrzehnten hat sich der früher gemischt genutzte Siedlungsbereich mit landwirtschaftlichen Betrieben im Ort verändert und wird heute vorwiegend wohnbaulich genutzt. Mit dem Bebauungsplan „Koppengasse“ wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit die Zulässigkeit der geplanten Wohnhäuser mit Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert.



Ausschnitt aus dem Amtlichen Raumordnungskataster (AROK) des Geoportal Raumordnung BW mit Darstellungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Vorderes Kandertal (Quelle: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de>)

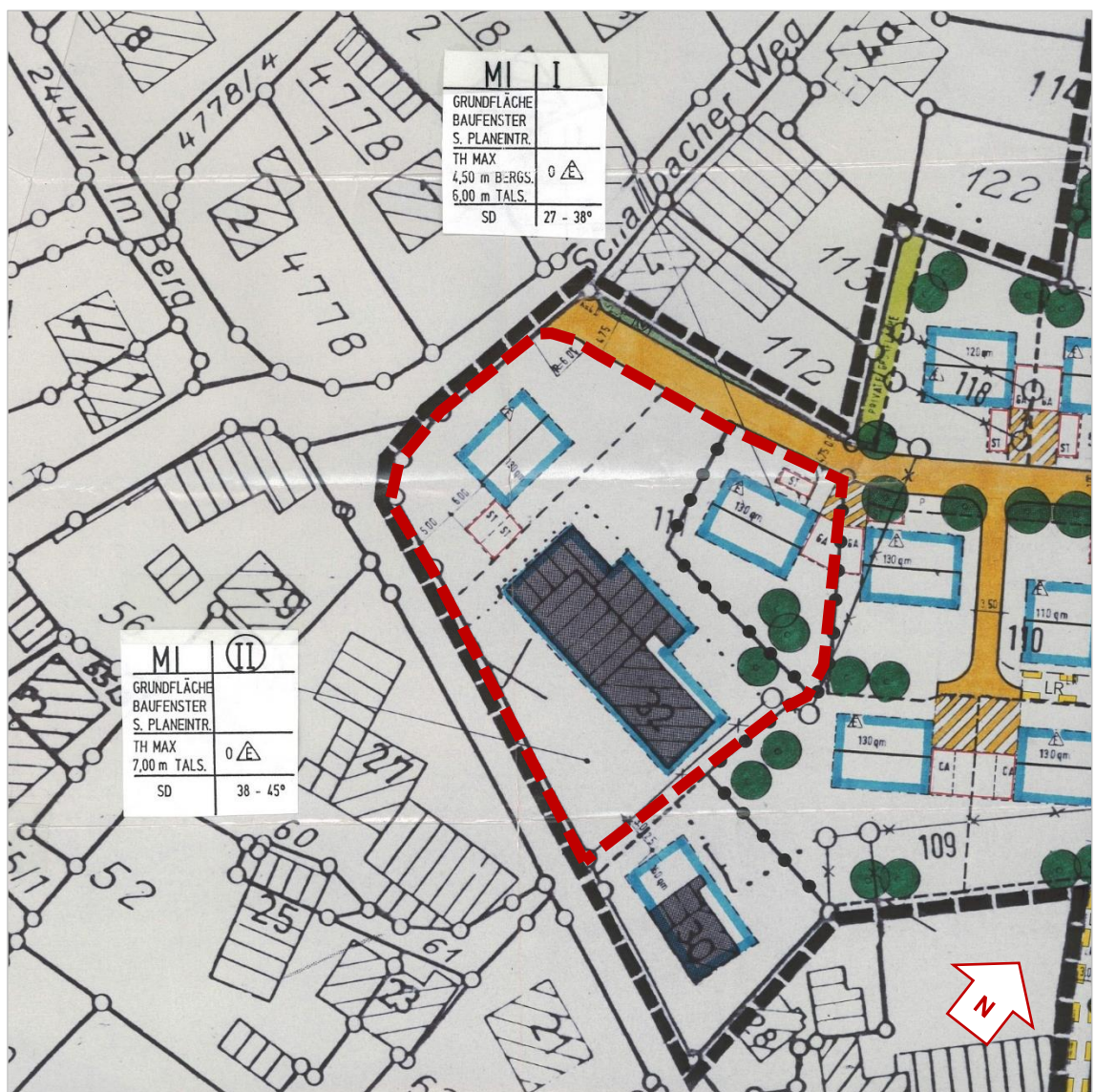
Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, können im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall trägt die Planung dazu bei, eine geordnete Gemeindeentwicklung sicherzustellen, denn die Planung

**BEGRÜNDUNG**

vervollständigt die bestehenden Bau- und Nutzungsstruktur im Innenbereich und wirkt einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegen. Der FNP ist dann nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein formelles FNP-Änderungsverfahren sieht der Gesetzgeber hierfür nicht vor.

Die Voraussetzungen für eine Berichtigung liegen vor. Der FNP wird im Geltungsbereich nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch eine Berichtigung in Wohnbaufläche umgewandelt.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Steinbrunnenmatten“ aus dem Jahr 1994. Die geplante städtebauliche Entwicklung mit den Maßnahmen zur Nachverdichtung lässt sich auf Basis der bestehenden Festsetzungen nicht realisieren. Zum einen sind die Baufenster sowie auch die Stellplatzzonen auf eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung ausgerichtet und zum anderen entspricht die Festsetzung eines Mischgebiets weder der tatsächlichen Gebietscharakteristik noch den angestrebten Nutzungsarten. Der vorliegende Bebauungsplan soll daher den Bestandsplan überlagern.



Bestehender Bebauungsplan „Steinbrunnenmatten“ aus dem Jahr 1994 mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot)

#### 1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und kann deshalb im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich liegt mit 1.045 m<sup>2</sup> weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Auf eine Frühzeitige Beteiligung, eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und auf eine Zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist auch eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtliche Betroffenheit wird im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Untersuchung erörtert.

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Satzungen
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Umweltbeitrag
- Artenschutzrechtliche Untersuchung

#### Verfahrensablauf

____.____.____	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Koppengasse“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Koppengasse“ und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____ ____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Koppengasse“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

Das Plangebiet lässt sich neben dem zu erhaltenden Wohngebäude in drei weitere Vorhabenbereiche unterteilen. Die Vorhaben haben dabei unterschiedliche Charaktere und Gestaltungsanforderungen, dienen jedoch alle der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bestehenden Siedlungsbereich von Binzen.



Luftbild (Quelle: LUBW) mit Erläuterungen zum Planungskonzept; ohne Maßstab

Im Nordosten des Plangebiets soll der Bau eines Einfamilienhauses realisiert werden. Diese Zielsetzung entspricht in den Grundzügen den Regelungen im bestehenden Bebauungsplan. Jedoch sollen die Festsetzungen Spielräume für eine zeitgenössische Bebauung eröffnen, die einen harmonischen Übergang zwischen dem Bestand außerhalb des Geltungsbereichs und dem größeren Neubauvorhaben am Schallbacher Weg bildet.

Hier soll ein Mehrfamilienhaus entstehen, dass die Raumkante an der Ecke Schallbacherweg / Steinbrunnenmatten baulich ausformt. Der bestehende Bebauungsplan sieht hier lediglich ein kleines Einzelbaufenster vor, dass die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit mehreren Wohneinheiten nicht ermöglicht. Es sollen insgesamt 8 Wohneinheiten entstehen und damit ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von benötigtem Wohnraum geleistet werden. Durch die Ermöglichung eines Eckgebäudes soll die Raumkante Steinbrunnenmatten / Schallbacher Weg baulich ausgeformt werden. Durch das Aufgreifen der ortstypischen Dachform des steilen Satteldachs entsteht ein Bezug zum dörflichen Charakter von Binzen. Zudem ist vorgesehen, die Gebäudefassade mit Holzelementen zu versehen, sodass eine hohe Gestaltqualität erzielt werden kann.



Dachaufsichtsskizze einer möglichen Bebauung, eigene Darstellung

Die wohnungsbezogenen Freiräume des Mehrfamilienhauses orientieren sich nach Süden bzw. Osten, also zur jeweils straßenabgewandten Gebäudeseite. Hier soll der rückwärtige Teil des Plangebiets unbebaut bleiben, sodass der grüne Kern erhalten bleibt. Der begrünte Grundstücksteil leistet einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung. Zudem sollen hier ökologische Ausgleichsmaßnahmen Platz finden. Ergänzend soll auf dem Grundstück des Mehrfamilienhauses ein grüner Vorbereich als Nachbarschaftsplatz an der Ecke Koppengasse / Schallbacher Weg entstehen. Durch die Pflanzung von Bäumen entsteht ein Ort der nachbarschaftlichen Begegnung mit Aufenthaltsqualität.

An der namensgebenden Koppengasse wird die Scheune des bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäudes abgerissen, da die Tragfähigkeit nicht mehr gegeben ist und die Gründung auf Sand unzureichend ist. Für einen Umbau zu Wohnzwecken, der ursprünglich vorgesehen war, ist die auf Dauer einsturzgefährdete Scheune damit nicht geeignet. Das direkt angrenzende Zweifamilienhaus wird erhalten. Anstelle der Scheune wird ein Neubau errichtet, der sowohl die Gebäudestellung wie auch die Kubatur des alten Gebäudeteils aufgreift und das bestehende Wohnhaus ortsbildwährend ergänzt. Auch für diesen Neubau, der sich in drei Gebäudeteile bzw. Wohneinheiten gliedert, soll zumindest in Teilbereichen eine Holzfassade realisiert werden. Damit stellt auch dieses Vorhaben ein Bindeglied zwischen bestehender und neuer Bebauung dar. Die notwendigen Nebenräume zum Abstellen von Fahrrädern oder Mülltonnen werden platzsparend in der benachbarten Tiefgarage des Mehrfamilienhauses untergebracht. So verbleibt auf dem eigentlichen Grundstück mehr Platz für grüne Freiräume und der Hang kann terrassiert und damit als Grünraum nutzbar gemacht werden.

Die Gemeinde Binzen beabsichtigt die Grundstücke an einen privaten Vorhabenträger zu veräußern und durch die Schaffung von Planungsrecht mit zeitgemäßen Entwicklungsspielräumen die Wohnraumschaffung zu unterstützen. Ebenso wird auch dem bestehenden Wohnhaus an der Koppengasse aus Gründen der Gleichberechtigung ein angemessener Entwicklungsspielraum auf Ebene des Bebauungsplans ermöglicht, obwohl für dieses vorerst keine größeren Baumaßnahmen absehbar sind.

Da das Plangebiet nach Süden abfällt, ist für das bestehende Wohnhaus und das neue Wohngebäude anstelle der Scheune die Erschließung von der Koppengasse aus und eine ebenerdige Parkierung parallel zur Straße vorgesehen. Ebenso wird das Einfamilienhaus im Nordosten ebenerdig von der Straße Steinbrunnenmatten erschlossen. Für das Mehrfamilienhaus an der Straßenecke Steinbrunnenmatten / Schallbacher Weg ist aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs eine Tiefgarage zur Parkierung vorgesehen. Diese wird aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs ökonomisch sinnvoll von der Koppengasse erschlossen. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt hingegen von Norden.

Im Sinne der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich der Gemeinde Binzen entstehen kurze Wege zu den örtlichen Einkaufsmöglichkeiten am Ortsrand aber auch zum Ortskern mit dem Rathaus, sowie zu Bildungs- und Betreuungsangeboten für Kinder und Jugendliche. Zudem wird die bestehende technische und verkehrliche Infrastruktur wird mit der vorliegenden Planung als Maßnahme der Innenentwicklung besser ausgenutzt.



### **3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Grundstücke im Plangebiet sollen vor allem zu Wohnzwecken genutzt werden. Insofern werden für die Baugrundstücke Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt.

Um eine angemessene Wohnruhe insbesondere im Hinblick auf zu- und abfahrende KFZ sicherzustellen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dies dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von erhöhtem Besucher-verkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung. Tankstellen werden zudem wegen der mit dieser Nutzung verbundenem Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Eine höhere (wohn)bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet entspricht den Zielen der Innenentwicklung und auch der umgebenden städtebaulichen Struktur und dem Charakter von Binzen. Die zulässigen Grundflächen im Plangebiet orientieren sich an der Planung der Neubauten. Durch die zulässigen Grundflächen und die Zahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend definiert, weshalb auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ oder zulässigen Geschossfläche GF verzichtet wird. Dennoch gelten die Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO, wonach in Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten eine GFZ von 1,2 anzustreben ist. Im vorliegenden Fall werden die Orientierungswerte eingehalten. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden aufgrund der Freiflächen und grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet vermieden. Die kompakte Bebauung entspricht einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

Durch die hohe bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke und die erhöhten Anforderungen durch das Bauen am Hang, darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen wie Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 orientiert sich die Höhe baulicher Anlagen an der konkreten Vorhabenplanung. Mit der Traufhöhe von 289 m ü. NN lassen sich am Hang zwei Vollgeschosse realisieren. Die Firsthöhe wird auf 294 m ü. NN festgesetzt. Gemeinsam mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von III kann so räumlich gut ausnutzbares Dachgeschoss realisiert werden, das baurechtlich als drittes Vollgeschoss gewertet wird. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 lassen sich Gebäude mit einer Traufhöhe 284 m ü. NN und einer Firsthöhe von 288 m ü. NN realisieren. Hier orientieren sich die Höhenbegrenzungen am bestehenden Wohngebäude, sowie an der Vorhabenplanung, die die Kubatur der alten Scheune aufgreift. Im Nordosten des Plangebiets soll im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ein Einfamilienhaus realisiert werden. Hier ist eine Traufhöhe von 289 m ü. NN und eine Firsthöhe von 291m ü. NN zulässig. Damit kann ausgehend vom bestehenden Gelände und dem Höhenverlauf der Straße ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Satteldach entstehen. Dieses bildet einen harmonischen Übergang von dem größeren Mehrfamilienhaus zu den kleineren benachbarten Einfamilienhäusern. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ein Beitrag zur Innenentwicklung im Sinne einer maßvollen und standortverträglichen Nachverdichtung geleistet.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der vorgelegten Vorhabenplanung bzw. im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 am Bestand. Zudem bieten die Baufenster im Bereich der Neuplanung geringe Spielräume für mögliche Anpassungen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden aufgrund der Größe der Baufenster sowie aufgrund des Detaillierungsgrades der angestrebten Vorhabenplanung zusätzlich Festsetzungen zur Lage und Ausbildung von Balkonen, Terrassen und Loggien getroffen. Auch im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist ein Bereich für Terrassen vorgesehen. Diese Baufenster ermöglichen es, die freiraumbezogenen Bauteile zu realisieren. Gleichzeitig wird die Ausbildung des Hauptbaukörpers räumlich eingegrenzt. Auch für das bestehende Wohngebäude im Südosten, das weiter erhalten werden soll, eröffnet das Baufenster einen Spielraum für kleinere zukünftige Entwicklungen. Die Baufenster sichern die Grundzüge der Grundstücksorganisation und die Freihaltung des hinterliegenden Freiraums.

Für die Baufenster gilt die offene Bauweise, womit sich das Vorhaben in die benachbarten Baustrukturen verträglich einfügen wird.

### **3.4 Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze**

Tiefgaragen, oberirdische Garagen, Carports und offene KFZ-Stellplätze sind neben den Baufenstern und Baufenstern „B“ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie sich in den dafür festgesetzten Zonen befinden.

Damit im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die notwendigen Stellplätze flächensparend untergebracht werden können, ist die Parkierung in einer Tiefgarage vorgesehen. Deren Zufahrt erfolgt ökonomisch sinnvoll von der Koppengasse, wobei der natürliche Geländeverlauf des Südhangs genutzt wird. In der Zone für Tiefgaragenzufahrten sind neben den erforderlichen technischen Anlagen, Rampen, etc., auch Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,9 m zulässig. Damit wird gesichert, dass die für den südlich des Mehrfamilienhauses gelegenen Nachbarschaftsplatz notwendigen Stützmauern realisiert werden können. Im Südosten und Norden des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist zudem untergeordnet jeweils eine Zone für oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Parkierung der KFZ oberirdisch vorgesehen. Um das städtebauliche Erscheinungsbild durch Garagen oder Carports südlich des Gebäudes nicht zu beeinträchtigen, sind hier offene Stellplätze vorgesehen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Garagen, Carports und offene Stellplätze im Baufenster und zudem zwischen dem Baufenster und der östlichen sowie westlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Um ein hohes Stellplatzangebot für Fahrradfahrer zu ermöglichen und damit nachhaltige Verkehrsmittel zu begünstigen, sind offene und überdachte Fahrradstellplätze im gesamten Baugebiet zulässig.

### **3.5 Nebenanlagen**

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> dürfen nur innerhalb der Baufenster und den dafür ausgewiesenen Nebenanlagenzonen errichtet werden. Damit sollen die Freiräume in den Randbereichen und vor allem im rückwärtigen Bereich des Plangebiets von großvolumigen baulichen Anlagen freigehalten werden. Die Festsetzung der Nebenanlagenzone im Süden des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 ermöglicht die Errichtung eines gemeinschaftlich genutzten Bereichs zur nachbarschaftlichen Begegnung, der aufgrund der Topografie im Plangebiet höher liegen wird als die benachbarte Zufahrt zur Tiefgarage. Die Festsetzung von Nebenanlagen ermöglicht die Realisierung von notwendigen Stützmauern, die die allgemeingültige maximale Höhe von 1,2

m überschreiten können. Da der höher gelegene Platz der nachbarschaftlichen Begegnung dienen soll, ist die Errichtung von hochbaulichen Nebenanlagen an dieser Stelle vertretbar und gewünscht. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sowie Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup>, sind aus technischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen. Hierzu gehören auch Trafostationen oder Verteilerkästen. Die Möglichkeit, solche technischen Nebenanlagen im gesamten Plangebiet anzuordnen, ermöglicht es dem Vorhabenträger / den Bauherren in Abstimmung mit den Leitungsträgern im Zuge der Technik- bzw. Leitungsplanung den am besten geeigneten Standort zu finden. Trotz der kompakten Bauweise und der hohen baulichen Auslastung des Grundstücks ermöglicht das Konzept hierfür Spielräume.

### **3.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird am westlichen Gebietsrand eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Gehweg festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt so, dass zur Fahrbahnkante ein Abstand von 1,5 m eingehalten wird. Dies sichert auf Ebene des Bebauungsplans die Fußwegeverbindungen, die in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets bislang lediglich entlang der Koppengasse vorhanden sind. Die Realisierung eines Gehwegs am Schallbacher Weg trägt dazu bei, den Straßenverkehr für Fußgänger sicherer und attraktiver zu gestalten.

### **3.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen im Umweltbeitrag vom Büro galaplan decker aus Todtnauberg. Diese sichern die Begrünung im Plangebiet und minimieren den Eingriff in Natur und Landschaft. Insbesondere die Substratüberdeckung der Tiefgarage leistet einen wichtigen Beitrag für die Klimaanpassung. Auf die Erläuterungen der Umweltbelange wird hingewiesen.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Festsetzungen zur Gestaltung wurden getroffen, um das qualitätsvolle Erscheinungsbild des Bauvorhabens zu sichern und um ein einheitliches Gesamtbild zu entwickeln.

Die festgesetzten Satteldächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 entsprechen einer ansprechenden Bauweise, die sich harmonisch in den bestehenden Siedlungsbereich von Binzen einfügt, und bieten durch die differenzierte Festsetzung der Dachneigungen den für das jeweilige Bauvorhaben angestrebten Entwicklungsspielraum. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Dachneigung von 35° bis 50° zulässig, um den dörflichen Charakter der umgebenden Bebauung aufzugreifen. So fügen sich die Neubauten harmonisch in die umgebende Bebauung ein. Dies ist insbesondere für den Ersatzbau der alten Scheune von hoher Bedeutung, da dieser den Charakter des ehemaligen Gebäudes städtebaulich aufgreifen soll. Daher sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 Dachaufbauten ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, das sich an weniger prominenter Stelle im Plangebiet befindet, soll ein etwas größerer Entwicklungsspielraum für die Ausbildung des Satteldachs gesichert werden, um mehr Flexibilität der räumlichen Ausnutzung des kleineren Baufensters zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist im hier eine Dachneigung zwischen 20 ° und 45° sowie Schleppgauben unter den festgesetzten Bedingungen zulässig.

Anlagen für solare Energiegewinnung sind auf allen Dächern zugelassen. Sie müssen vom Gebäuderand abrücken und dürfen zum Schutz des Ortsbildes nicht aufgeständert werden.

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Umsetzung eines attraktiven Wohngebietes wurden Regelungen zur Leuchtmitteln, Einfriedungen, Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen sowie zur Gestaltung der Flächen unbebauter Grundstücke festgesetzt. Maßnahmen zur Bepflanzung und Begrünung des Gebiets leisten ebenfalls einen Beitrag zu einem qualitätsvollen Ortsbild. Sie wirken sich als Maßnahmen zur Klimaanpassung zudem auch positiv auf das Kleinklima aus.

Da das Plangebiet nach Süden und Westen abfällt, werden zur besseren Ausnutzung der Grundstücke Stützmauern notwendig. Damit diese jedoch gestalterisch verträglich und untergeordnet in Erscheinung treten, werden sie in ihrer Höhe auf 1,2 m begrenzt. Ausgenommen von dieser Höhenbegrenzung sind Stützmauern, die in der Zone für Tiefgaragenzufahrten (Zf) bzw. als Nebenanlage in der Zone für Nebenanlagen (NA) zur Errichtung des Nachbarschaftsplatzes benötigt werden. Dieser dient als Ort der Begegnung dem nachbarschaftlichen Miteinander und leistet als gemeinschaftlich genutzter Bereich einen wichtigen Beitrag zum dörflichen Zusammenhalt.

Die Bauvorschriften zum Umgang mit Niederschlagswasser sichern, dass das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser vor Ort versickert wird. Da die abschließenden Untersuchungen hierzu noch nicht abgeschlossen sind und damit die Versickerungsfähigkeit nicht abschließend bestätigt wurde, muss das Niederschlagswasser andernfalls entsprechend der getroffenen Festsetzungen zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Zur Rückhaltung vor Ort leistet auch die die Substratüberdeckung der Tiefgarage einen wichtigen Beitrag.

## 5 UMWELTBELANGE

Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sind nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Durch das Büro galaplan decker aus Todtnauberg wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und ein Umweltbeitrag erarbeitet. Der Umweltbeitrag einschließlich Artenschutz wird als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigefügt. Im Detail wird hierauf verwiesen.

## 6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeine Wohngebiete.....	ca. <b>2.596 m<sup>2</sup></b>
<i>Allgemeines Wohngebiet (WA) 1</i>	ca. 885 m <sup>2</sup>
<i>Allgemeines Wohngebiet (WA) 2</i>	ca. 1.291 m <sup>2</sup>
<i>Allgemeines Wohngebiet (WA) 3</i>	ca. 420 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	ca. <b>30 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. <b>2.626 m<sup>2</sup></b>

Binzen, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Andreas Schneucker  
Bürgermeister

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 Binzen übereinstimmen.

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 \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Binzen, den

Binzen, den

Andreas Schneucker  
Bürgermeister

Andreas Schneucker  
Bürgermeister