

ENTWURF

**Stadt Bonndorf im Schwarzwald,
Gemarkung Bonndorf**

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan mit Vorhaben- und
Erschließungsplan

„Waldfrieden“,

Gemarkung Bonndorf

-im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB-

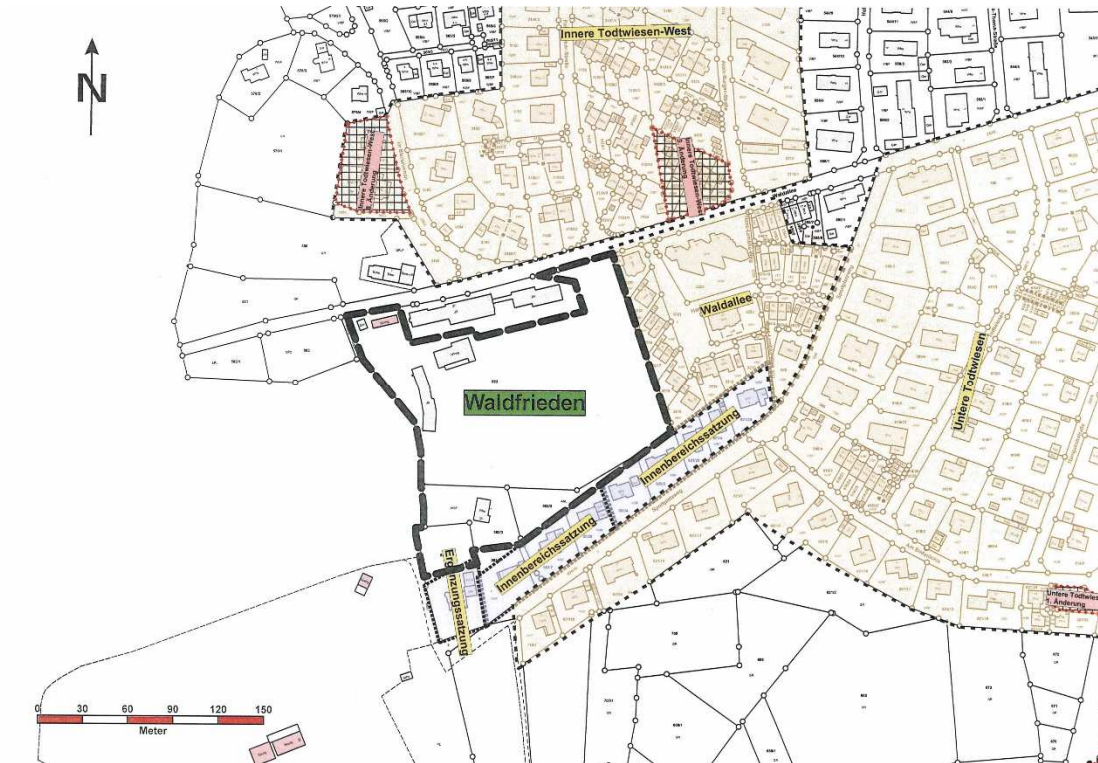
Inhaltsverzeichnis

| Ziffer | Inhalt | Seite |
|---------------|--|--------------|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 2. | Ziele und Zwecke der Planung | 2 |
| 3. | Erfordernis der Planung | 3 |
| 4. | Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen | |
| 4.1 | Regionalplan 2000 | 4 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 4.3 | Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB | 5 |
| 5. | Inhalt der Planung | |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 5.3 | Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen | 7 |
| 6. | Wahl des Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB | 8 |
| 7. | Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung | 9 |
| 8. | Auswirkungen der Planung | |
| 8.1 | Erschließung | 9 |
| 8.2 | Wasser/ Abwasser/ Energie | 10 |
| 8.3 | Löschwasserversorgung | 10 |
| 8.4 | Abfallbeseitigung | 11 |
| 8.5 | Bodenordnung | 11 |
| 9. | Verwirklichung | 11 |
| 10. | Flächenbilanz | 11 |

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von **23.721** m².

Zum überplanten Bereich gehören die Grundstücke Flst. Nrn. 583/Teil, 583/3, 583/2/Teil und 621/6/Teil, Gemarkung Bonndorf.



Übersichtslageplan

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Waldfrieden“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bestandsbebauung des allgemeinen Wohngebiets „Innere Todtwiesen West“.
- Im Osten durch die Bestandsbebauung des allgemeinen Wohngebiets „Waldallee“.
- Im Süden durch die Bestandsbebauung entlang des Sportplatzwegs.
- Im Westen durch ein großes Stadtwaldgebiet und einer Sportanlage.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die kurz-, mittel- und langfristige Wohnbauentwicklung in Bonndorf geschaffen werden.

3. Erfordernis der Planung

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um das ehem. Jugendherbergsgelände in Bonndorf. Das Deutsche Jugendherbergswerk hat den Betrieb der Jugendherberge bereits vor einigen Jahren aufgegeben. Seither standen die bestehenden Gebäude leer und die zum Jugendherbergsgelände gehörende Grünfläche verwahrloste zusehends.

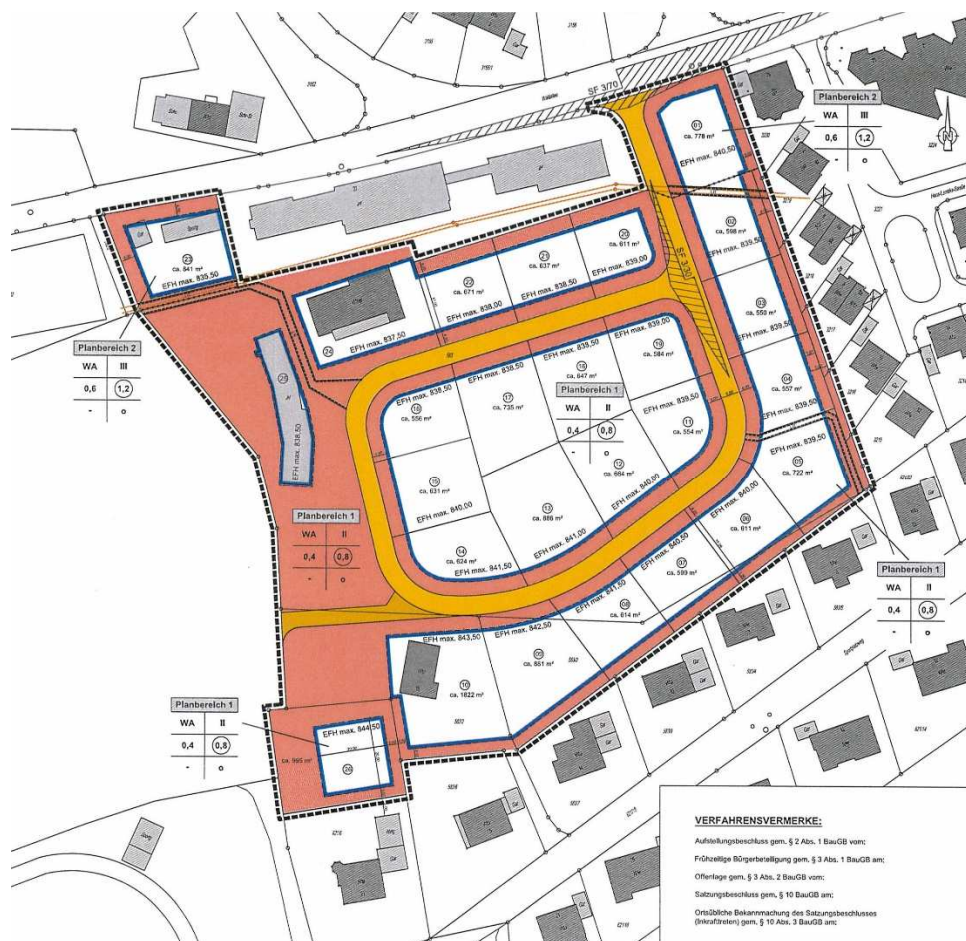
Im vergangenen Jahr haben dann die Vorhabensträger Herr Hirschbeck und Frau Sauter das gesamte Areal erworben mit dem Ziel zum einen die Bestandsbauten in der Waldallee 27 in Wohnungen umzubauen und zum anderen die dazugehörige Grünfläche in ein Wohngebiet umzuwandeln.

Da sich die betreffende Fläche in keinem gültigen Bebauungsplan befindet kann das Gebiet als Außenbereichsfläche angesehen werden.

Zur Entwicklung eines Wohngebiets auf der betreffenden Fläche beantragten daher die Vorhabensträger, Herr Hirschbeck und Frau Sauter, mit Schreiben vom 05. März 2018 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Grundstücke Flst. Nrn. 583/Teil, 583/3, 583/2/Teil, 621/6/Teil und 2969/Teil, Gemarkung Bonndorf.

Es ist beabsichtigt auf den vorgenannten Grundstücken ein Wohngebiet mit 26 Baugrundstücken (inkl. Bestandsbauten) auszuweisen.

Der vorläufige vorhabenbezogene Bebauungsplan zeigt sich wie folgt:



Die Stadt Bonndorf selbst erschließt derzeit im Bereich „Mittlishardt III“ ebenso ein Wohngebiet mit 26 Baugrundstücken. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Bonndorf ist derzeit enorm. Dies zeigt sich insbesondere dadurch, dass sich das Baugebiet noch in der Erschließung befindet und bereits alle 26 Plätze von Bauwilligen reserviert sind.

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken ist daher die Ausweisung eines weiteren Wohngebiets begrüßenswert und hinsichtlich des konkreten Bedarfs dringend erforderlich.

Nur durch die Ausweisung weiterer Baugrundstücke können einheimische Familien im Ort gehalten werden und die Infrastruktur aufrechterhalten werden.

Das Plangebiet entspricht einer geordneten städtebaulichen Planung und Entwicklung. Die Vorgaben der Umgebungsbebauung werden mitaufgenommen.

Das Plangebiet ist von drei Seiten mit großen Wohngebieten umfasst. Eine Wohngebietsentwicklung in diesem Bereich drängt sich hier nahezu auf. Es kann hierbei deshalb von einer Innenbereichsverdichtung gesprochen werden. Dies führt dazu, dass mit der Überplanung auch dem politischen Ziel Innenbereichsverdichtung vor Außenbereichsentwicklung umfassend Rechnung getragen werden kann.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

4.1 Regionalplan 2000

Die Stadt Bonndorf i. Schw. ist als Unterzentrum im Regionalplan Hochrhein-Bodensee ausgewiesen.

Der überplante Bereich wird im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bonndorf i. Schw. bildet mit der Gemeinde Wutach eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, deren Aufgabenfeld in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes liegt.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Großteil des Planbereichs als „Sondergebiet Jugendherberge“ ausgewiesen. Kleine Teile sind als „Wohnbaufläche“ gekennzeichnet.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt, ist die nicht zutreffende Darstellung im Flächennutzungsplan unschädlich. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Fast der gesamte Planbereich befindet sich weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans noch im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Satzung nach § 34 BauGB.

In einem kleinen Teilbereich südwestlich des Gebiets erfasst der Planbereich jedoch eine Ergänzungssatzung, rechtskräftig seit 08.07.1993. Durch diese Satzung wurde das Bauvorhaben Sportplatzweg 20 genehmigungsfähig. Diese Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB tritt mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Waldfrieden“ im Überschneidungsbereich außer Kraft.

5. Inhalt der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht die Planung der Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne sowie der vorhandenen Umgebungsbebauung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Es werden zwei Planbereiche gebildet.

Der Planbereich 1 umfasst den Großteil des Gebiets. Der städtebauliche Maßstab für die künftige Wohnbauentwicklung wird aus den direkt angrenzenden Bebauungsplänen bzw. der direkt angrenzenden Umgebungsbebauung abgeleitet und entsprechend den heutigen Anforderungen angepasst.

Der Planbereich 2 betrifft zwei Baugrundstücke (Platz Nr. 1 und Nr. 23) entlang der Straße „Waldallee“. Hier ist vorgesehen Mehrfamilienwohnhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen zuzulassen. Zudem wird mit der GRZ von 0,6 und der GFZ von 1,2 eine deutlich verdichtete Bauweise als im Planbereich 1 ermöglicht. Grund für die großzügige Auslegung ist die bereits vorhandene wuchtigere Bebauung entlang der südlichen Seite der Waldallee. Die Nutzungsschablone im Planbereich 2 gleicht sich somit der direkt angrenzenden Bestandsbebauung, insbesondere den Gebäuden in der Waldallee 27 und 25, an.

5.2.1 Begründung zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. §§ 17 Abs. 1 i. V. m. 17 Abs. 2 BauNVO im Planbereich 2

Als zulässige Grundfläche (GRZ) wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie im zeichnerischen Teil im Planbereich 2 0,6 festgesetzt. Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO liegt jedoch die zulässige Obergrenze der GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet bei 0,4. Mit dieser Festsetzung wird diese Obergrenze überschritten.

Gem. § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO können diese Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Anforderungen an die Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen (BVerwG, Urt. V. 06.06.2002 – 4 CN 4.01. i.V.m. § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Im Rahmen der vorliegenden Planung liegen keine Anhaltspunkte vor, dass hier unter gesundheitlichen Aspekten die Grenze zum städtebaulichen Missstand erreicht oder gar überschritten sein kann. Dies ergibt sich u.E. auch daraus, dass mit den jeweiligen Baugesuchen die nach § 5 LBO erforderlichen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück eigenhalten werden können und müssen. Diese dienen insbesondere auch der Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Mit dem Faktor 0,6 wird der Versiegelungsgrad der direkt angrenzenden Nachbarbebauung aufgenommen und weitergeführt (Waldallee 25 und 27). Somit kann ein einheitliches städtebauliches Bild entlang der südlichen Straßenseite der Waldallee sichergestellt werden.

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Mit der Überplanung werden keine Schutzgebiete tangiert, mit einer Ausnahme, ein kleiner Teilbereich der überplanten Fläche befindet sich im LSG „Hochschwarzwald“. Da sich jedoch das LSG bereits über die gesamte Bestandsbebauung auf der westlichen Straßenseite im Bierbrunnen erstreckt, ist eine ausreichende Vorprägung des Gebiets gegeben. Zudem befinden sich bereits jetzt bestehende bauliche Anlagen des ehem. Jugendherbergsgeländes im betreffenden Bereich. Sodass durch die Vorprägung in Zusammenhang mit der Neuausweisung keine anderweitigen Beeinträchtigungen bestehen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind somit nicht erkennbar. Dies ergibt sich auch daraus, dass im vorliegenden Fall die Vorschrift des § 13 a BauGB Anwendung findet und somit gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann.

Die städtebaulichen Gründe sind außerdem gegeben, da im vorliegenden Fall mit der Festsetzung der erhöhten GRZ die vorhandene Bestandsbebauung entlang der südlichen Straßenseite Waldallee aufgenommen und weitergeführt wird. Ganz im Gegenteil, die Zulassung von einem geringeren Versiegelungsgrad würde aus städtebaulicher Sicht nicht passen. Dies betrifft insbesondere die Gebäude Waldallee 27 und 25. Zudem führt diese Regelung zu einem flächensparenden ökologischen Bauen, welches auch immer Ziel in den politischen Ansätzen ist.

Aufgrund den vorgenannten Ausführungen sind u.E. die Tatbestandsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO erfüllt, sodass einer Überschreitung der Obergrenze der GRZ nichts entgegensteht.

Dennoch möchten wir ergänzend darauf hinweisen, dass bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 BauGB die BauNVO bei der Konkretisierung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwar Leitlinien- und

Orientierungsfunktion hat, es besteht jedoch wegen der fehlenden Bindung an den numerus clausus der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten auch keine strikte Bindung an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO (siehe „Der sachgerechte Bebauungsplan“, Handreichungen für die kommunale Planung, 4. Auflage, von Ulrich Kuschnerus, S. 440, RdNr. 872).

5.2.2 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten

Planbereich 1:

Der Vorhabenträger verfolgt mit der Ausweisung des „allgemeinen Wohngebiets Waldfrieden“ das Ziel einer für die Belange der Einwohner ausgerichteten Wohnraumpolitik.

Dies bedeutet, dass dem Siedlungsdruck für freistehende Einzel- und Doppelhäuser besondere Gewichtung zugemessen wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen für eine Beschränkung von zwei Wohneinheiten je künftigem Gebäude unterstützt der Vorhabenträger die städtebauliche Vorgabe für eine verkehrsberuhigte Quartiersbildung mit kleinmaßstäblicher Ausformung. Punktuelle, ökonomisch geprägte Ansiedlungsschwerpunkte mit unerwünscht erhöhtem Verkehrsaufkommen bleiben damit ausgeschlossen. Die festgesetzten Ausbauquerschnitte der Straßen sind so gewählt, dass sie den städtebaulichen Vorgaben einer „Eigenheim-Wohnsiedlung“ entsprechen.

Nachdem der Vorhabenträger den künftigen Bauherren eine große Bandbreite hinsichtlich ihrer Gebäudegestaltungen zukommen lässt, wird mit der Festsetzung von max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude ein zusätzliches Regulativ zur Eingrenzung des Bauvolumens geschaffen. Mit dieser getroffenen Festsetzung unterbindet der Vorhabenträger eine nicht erwünschte punktuelle, ökonomische Ausnutzung der gewollten gestalterischen Freizügigkeit in den getroffenen Festsetzungen.

Planbereich 2:

Im Planbereich sollen bewusst Mehrfamilienhäuser zugelassen werden, sodass hier keine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen wird.

5.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Planbereich 1:

Entsprechend der landschaftlichen Lage und in Bezug auf die Umgebungsbebauung werden Einzelhäuser und Doppelhäuser für zulässig erklärt. Um eine zu hohe Bewohnungsdichte und eine ortsuntypisch verdichtete Bauform zu vermeiden wurde die Errichtung von Hausgruppen für unzulässig erklärt. Hausgruppen liegen lfd. Kommentar zu § 22 BauNVO dann vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude aneinandergelagert sind (siehe Kommentar „Das neue Baurecht in Baden-Württemberg“ von Busch, Gammerl, Hager, Herrmann, Kirchberg, Schlotterbeck).

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird angestrebt, dass ein Höchstmaß an städtebaulicher Qualität erreicht werden kann:

- Ausbildung von verkehrsberuhigten Wohnlagen,
- Großzügige individuelle Grundrissgestaltung,
- Bildung von Wohnquartieren,
- Aufwertung der künftigen Ortsrandsituation und
- Hoher Grad an Durchgrünung privater Grundstücke.

Planbereich 2:

Der Planbereich 2 wird von den o.g. Regelungen ausgenommen, da bewusst größere Gebäude und Mehrfamilienwohnhäuser zugelassen werden. Dies wird durch die direkt angrenzende Bestandsbebauung begründet.

6. Wahl des Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens eingeräumt worden.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches der Ortslage. Sowohl nördlich, östlich und südlich wird das Plangebiet von einer Bestandsbebauung umschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient damit der Innenentwicklung. Gem. § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt eine Fläche von 24.613 m². Hiervon umfasst der Planbereich 1 ca. 19.760 m², der Planbereich 2 ca. 1.619 m² und die Straßenverkehrsfläche mit öffentlichen Wegen ca. 3.234 m².

Flächenberechnung mit der max. zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO:

- | | |
|--|-----------------------------|
| • Straßenverkehrsfläche (100%): | 2.082 m ² |
| • Öffentliche Wege (100%): | 204 m ² |
| • Bauplätze Planbereich 1 (max. 60%): | 11.890 m ² |
| • <u>Bauplätze Planbereich 2 (max. 80%):</u> | <u>1.295 m²</u> |
| Summe | 15.471 m² |

Somit wird mit dem überplanten Bereich deutlich weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest und eröffnet somit nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und anderer Schutzgüter vor.

In einen minimalen Teilbereich der Planfläche ragt das Landschaftsschutzgebiet „Hochschwarzwald“ hinein. Da sich hier jedoch in der Planfläche bereits bestehende

bauliche Anlagen befinden und das Landschaftsschutzgebiet zudem die komplett nördlich vorhandene Bestandsbebauung entlang der Straße Im Bierbrunnen überlagert, kann hier von einer deutlichen Vorprägung gesprochen werden. Sodass mit der Überplanung von keiner Beeinträchtigung des vorhandenen Landschaftsschutzgebiets an der Grenze zur Siedlungsfläche gesprochen werden kann.

Auf der Grundlage der vorgenommenen umfassenden Prüfung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 a Abs. 2 BauGB ohne eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht durchgeführt werden und die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind anzuwenden.

7. Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (siehe Ausführungen unter Nr. 6 dieser Begründung). In diesem Zusammenhang wird keine Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt (gem. §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Dennoch werden mit verschiedenen Festsetzungen, wie z.B. Pflanzfestsetzungen, dem Umwelt- und Naturschutz Rechnung getragen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Erschließung

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch Anschluss an die Straße „Waldallee“ erschlossen. Die Straßenerschließung erfolgt in Form eines „Rundweges“.

Die Fahrbahnbreite wird eine Breite von 5,50 m aufweisen.

Die Einrichtung von durchgängigen Gehwegen entlang der Erschließungsstraße ist im Hinblick auf die zu erwartenden relativ geringen Verkehrsmengen nicht notwendig. Da die Erschließungsstraße einen Rundweg darstellt, der nur von den Anwohnern genutzt wird, findet kein Durchgangsverkehr statt.

Das Grundstück Nr. 26 wird nicht über den Rundweg erschlossen. Dies soll über den bestehenden Waldweg auf Grundstück Flst. Nr. 2969/Teil, welcher auf den Sportplatzweg führt, erschlossen werden. Hier wird zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 621/6/Teil (Bauplatz Nr. 26) eine Überfahrtsbaulast eingetragen. Somit gilt auch dieses Grundstück als erschlossen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Einzelfalllösung- und entscheidung. Für den sonstigen motorisierten Verkehr (Ausnahme Land- und Forstwirtschaft) bleibt dieser Weg gesperrt.

Zudem wird ein öffentlicher Weg ausgewiesen, der vom Rundweg abzweigt und auf den angrenzenden Waldweg (2969/Teil) führt. Dieser Weg soll rein dem Fußgänger- und Radwegverkehr der dortigen Bewohner dienen um auf direktem

Weg auf den angrenzenden Waldweg - und somit zum Sportplatzgelände - zu gelangen. Motorisierter Weg ist hier ausgeschlossen. Dies wird durch entsprechende Verkehrsschilder sichergestellt.

8.2 Wasser/ Abwasser/ Energie

Wasser:

Das geplante Baugebiet soll über die bestehende öffentliche Wasserversorgung versorgt werden.

Abwasser:

Das geplante Baugebiet entwässert im Trennsystem. Das Abwasser des Wohngebiets soll in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung:

Ergänzend wird unter Ziffer 6 der örtlichen Bauvorschriften Folgendes festgesetzt:

„Niederschlagswasserbeseitigung (privat):

Die Regenwasserbeseitigung hat vorrangig durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Hierfür sind Versickerungsmulden nach dem Stand der Technik zu errichten.

Alternativ zu der Errichtung von Versickerungsmulden wird die Errichtung von Zisternen mit gedrosseltem Ablauf zugelassen. Je 50 m² nicht begrünter Grundstücksfläche sind dann mindestens 1,0 m³ wirksames Wasserspeichervolumen vorzuhalten. Die Überläufe sind an die örtliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.“

Außerdem wird auf die beigefügte Bemessung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, TILLIG Ingenieure vom 28.01.2019 verwiesen. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet wird der Vorhabenträger dazu verpflichtet ein zentrales Rückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 263 m³ zu errichten. Als geplanter Standort für das zentrale Rückhaltebecken ist derzeit das Grundstück Flst. Nr. 582, Bonndorf vorgesehen.

Energie:

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz der ED Netze GmbH.

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen öffentlichen Wasserversorgung gesichert.

8.4 Abfallbeseitigung

Durch die Errichtung des Rundweges ist die Abfallbeseitigung problemlos. Die Müllfahrzeuge müssen nicht wenden, sondern können rundum alle Baugrundstücke gut anfahren. Bauplatz Nr. 26 stellt eine Ausnahme hiervon dar. *Der jeweilige Grundstückseigentümer von Bauplatz Nr. 26 wird dazu verpflichtet, dass er seinen Müllbehälter am Sportplatzweg abstellen muss.*

8.5 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Vorhabenträger bereits Eigentümer der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung.

9. Verwirklichung

Die Vorhabenträger beabsichtigen, den Vorhaben- und Erschließungsplan bis zum 31.12.2020 umzusetzen. Kommen sie in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

10. Flächenbilanz

| | |
|--|-----------------------|
| Bruttobauland | 23.721 m ² |
| davon: | |
| - Nettobauland (Summe aller Baugrundstücke): | 21.435 m ² |
| - Straßenverkehrsfläche | 2.082 m ² |
| - Öffentliche Wege | 204 m ² |

Bonndorf i. Schw., 18.02.2019

Scharf, Bürgermeister

- Änderungen zum Aufstellungsbeschluss