

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSKONZEPTION	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise	8
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
3.5	Einfahrtsbereiche	8
3.6	Garagen, Carports und Stellplätze	9
3.7	Nebenanlagen.....	9
3.8	Grünflächen	9
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
4.1	Dächer	10
4.1	Dachaufbauten, Widerkehren/Zwerchbauten	10
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	10
4.3	Einfriedungen.....	11
4.4	Außenantennen.....	11
4.5	Niederspannungsfreileitungen.....	11
5	UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER	11
6	VER- UND ENTSORGUNG	11
7	UMWELTBERICHT.....	11
8	BODENORDNUNG.....	11
9	KOSTEN.....	12
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Anbetracht einer anhaltende Nachfrage nach Wohn- und Pflegeangeboten für pflegebedürftige Menschen als auch einer großen Nachfrage nach Kinderbetreuungsangeboten ist die Gemeinde Biederbach bemüht, ein vielfältiges Angebot an Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für alle Lebenslagen zu schaffen. Auf dem neu gebildeten Grundstück Flst. Nr. 676/3 und einem Teilbereich des neu gebildeten Flurstücks Nr. 676/4 soll nun ein „Haus der Generationen“ entwickelt werden. In diesem Haus sollen eine Pflegeeinrichtung, barrierefreie Wohnungen, ein ambulanter Pflegedienst und eine Kindertagesstätte integriert werden. Dieses generationenumfassende Konzept in zentraler Lage in der Gemeinde soll die Betreuungs- und Wohnangebote vor Ort erweitern.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, soll für die, derzeit im Außenbereich liegende, Fläche ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dazu soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Haus der Generationen“ dargestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bereitstellung von Betreuungs-, Pflege- und Wohnangeboten für Senioren und betreuungs-, bzw. pflegebedürftige Menschen
- Schaffung von barrierefreien Wohnmöglichkeiten, in denen ambulante und stationäre Pflege nach individuellem Bedarf ermöglicht werden kann
- Bereitstellung von Betreuungsangeboten für Kinder
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Schutz wertvoller Strukturen (Gewässer)

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Biederbach-Dorf. Westlich des Gebiets verläuft die Dorf-Dobelstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Schwarzwaldhalle. Südlich und östlich schließen sich Wiesenflächen an. Nördlich des Plangebiets verläuft der Hintertälerbach, an welchen sich in nördlicher Richtung Wohngebäude anschließen.

Auf dem Plangebiet selbst befindet sich derzeit eine Wiesenfläche.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 4.639 m² und betrifft das neu gebildeten Flurstück Nr. 676/3 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 676/4.

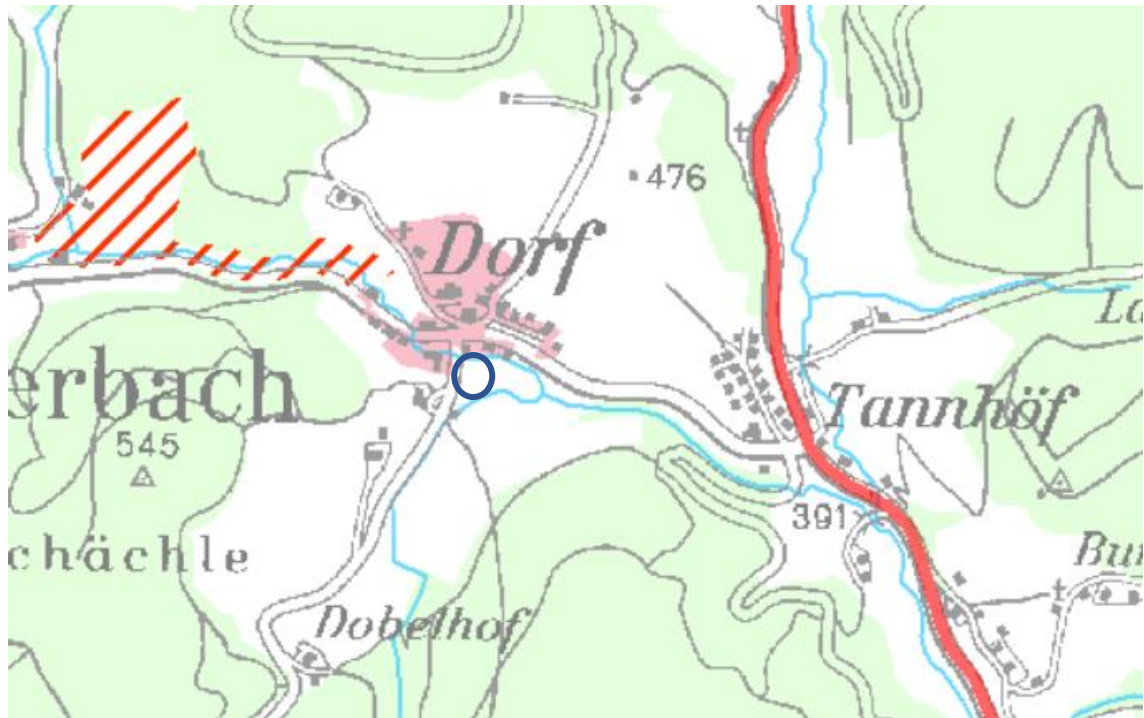


Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: Geoportal BW, www.geoportal-bw.de, 2021)

1.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Biederbach sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.

Für das Plangebiet ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. Die betroffene Fläche ist im Regionalplan als unbepannter Außenbereich dargestellt, schließt sich jedoch direkt an die Siedlungsfläche, die als „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ ausgewiesen ist, an.



Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Lage des Plangebiets blau markiert)

1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach ist für den Bereich des Bebauungsplans Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Zudem sind im Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich des Plangebiets eine elektrische Freileitung und im nordwestlichen Bereich eine Transformatorenstation eingezeichnet.

Da der Bebauungsplan ein Vorhaben zum Bau eines „Haus der Generationen“ festsetzt, ist dieser nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. Daher wird eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV Elzach, TVR Biederbach Bereich Dorf von 2003 (ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ein sogenanntes Scoping durchgeführt. Die bei der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in den Abwägungsvorgang eingestellt. Der dann vorliegende Entwurf des Bebauungsplans wird zusammen mit dem Umweltbericht dem Gemeinderat vorgelegt. Im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) wird während der Dauer eines Monats erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Verfahrensablauf

- _____ Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Haus der Generationen“ gem. § 2 (1) BauGB
- _____ Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und beschließt die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- _____ Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
- _____ Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Haus der Generationen“ 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 „Haus der Generationen“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 PLANUNGSKONZEPTION

Schreiber-Planung wurde von dem Bauherren BeneVit Immobilienverwaltung GmbH & Co KG mit der hochbaulichen Planung des Vorhabens beauftragt. Das Büro entwickelte einen Entwurf, der aus Sicht des Bauherren und der Gemeinde eine überzeugende Planung zur Entwicklung des geplanten Hauses der Generationen darstellt.

Das Konzept sieht für das Grundstück einen Baukörper vor, der im südlichen Bereich traufständig zur Straße ausgerichtet ist und im nördlichen Bereich Richtung Nordosten abknickt. Durch diese Ausrichtung des Gebäudes werden einerseits die im nördlichen Bereich des Bebauungsplans befindlichen Überflutungsflächen bei einem HQ₁₀₀ berücksichtigt, andererseits entsteht Richtung Südosten eine von den Verkehrsflächen abgeschirmte Gartenfläche zur freien Landschaft hin. Hier soll unter anderem eine ca. 500 m² große Freifläche für den Kindergarten entwickelt werden. Auch für die zukünftigen Bewohner und des Gebäudes ergibt sich somit ein attraktiver Gartenbereich am Ortsrand. Der verhältnismäßig große Baukörper fügt sich in die vorherrschende Struktur ein, da mit dem gegenüberliegenden Gebäude der Schwarzwaldhalle sowie dem nördlich befindlichen Rathaus bereits ein gewisser Zentrencharakter hinsichtlich der baulichen Gestaltung und der Nutzungen innerhalb des Gemeindegebiets gesetzt wurde. Das „Haus der Generationen“ stellt eine Erweiterung dieser Struktur dar.

Die bauliche Integration eines Kindergartens und eines Pflegeheims in einem Gebäude stellt aus Sicht der Gemeinde die Chance dar, einerseits einer flächensparenden und effizienten Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen und andererseits auch soziale Synergien zu erzeugen, die durch die Begegnung der unterschiedlichen Generationen entstehen können.

Insgesamt sind 2 Vollgeschosse vorgesehen. Geplant ist außerdem der Bau eines Kellergeschosses. Die bauliche Gestaltung ist insgesamt so ausgestaltet, dass sie sich harmonisch in die städtebauliche Situation der Umgebung einfügt.

Das „Haus der Generationen“ soll von der westlich verlaufenden Dorf-Dobelstraße erschlossen werden. Die Stellplatzflächen sind im nördlichen Bereich des Plangebiets und entlang der Straße angeordnet. Damit wird das Grundstück zur freien Landschaft hin Richtung Südosten von parkenden Autos freigehalten.



Ansicht 1 (Dorf-Dobelstrasse)
Westansicht



Ansicht 2 (Dorf-Dobelstrasse)
Nordwestansicht

Vorabzug vom 18.01.2022

Ansichten von der Dorf-Dobelstraße, Schreiber-Planung, Vorabzug vom 18.01.2022 (ohne Maßstab)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Haus der Generationen“ festgesetzt, in dem sowohl ein Pflegeheim, ambulante Pflegeplätze, barrierefreie Mietwohnungen und ein Kindergarten zulässig sind.

Es sind einerseits Gebäude und Einrichtungen zulässig, die der Pflege und dem Wohnen von älteren Menschen und von Menschen mit Betreuungsbedarf dienen inklusive der notwendigen Funktions- und Nebenräume. Außerdem sind auch barrierefreie Mietwohnungen und das Büro eines ambulanten Pflegedienstes zulässig. Insgesamt soll so eine Pflegeeinrichtung nach dem „stambulanten Modell“ ermöglicht werden. Ziel des bisher als „Modellprojekt“ bekannten „stambulanten Konzepts“ ist es, stationäre und ambulante Pflege nach Bedarf individuell anbieten zu können. Somit soll auf die Bedürfnisse einer jeden Bewohnerin und eines jeden Bewohners individuell eingegangen werden können. Die Baulichkeit soll dabei den Vorgaben der Landesheimbauverordnung „stationär“ entsprechen. Ziel ist es, den Bewohnern ein möglichst eigenständiges Leben zu ermöglichen und gleichzeitig Sicherheit durch die Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten in der häuslichen Gemeinschaft zu bieten.

Eine Besonderheit des Konzepts „Haus der Generationen“ liegt in der Kombination der Pflege- und Betreuungseinrichtung mit einem Kindergarten. Zu dessen Umsetzung wurden alle notwendigen Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung und Verpflegung von Kindern dienen zugelassen. Um einen ordnungsgemäßen und effizienten Betrieb der Einrichtungen zu ermöglichen, sind außerdem erforderliche Nebenanlagen und Nebengebäude zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden durch Einschrieb in die Planzeichnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Ziel ist es, eine gute Ausnutzbarkeit des Plangebiets zu erreichen, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, das in Anspruch genommene Grundstück optimal auszunutzen. Die weitere Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich soll dadurch minimiert werden.

Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird eine städtebaulich verträgliche Bebauung ermöglicht, die sich harmonisch in den Standort einfügt.

Durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung kann das Vorhaben in einer mit der Umgebung verträglichen Weise ermöglicht werden. Es verbleibt außerdem ausreichend Raum für benötigte Freiflächen.

Die Gebäudehöhen werden in Meter über Normalnull bis zum höchsten Punkt der Dachoberkante des jeweiligen Gebäudes gemessen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der festgesetzten Gebäudehöhe sind Höhenlinien als Orientierung in der Planzeichnung eingetragen. In Bezug auf die Straße kann das geplante Gebäude im nördlichen Bereich mit einer Gebäudehöhe bis zu ca. 16 m und im südlichen Bereich bis zu ca. 12 m in Erscheinung treten.

Die maximal ermöglichte Traufhöhe orientiert sich an der zulässigen zweigeschossigen Bebauung. Die Traufhöhe von Dachaufbauten, Widerkehren/ Zwerchbauten darf die zulässige Traufhöhe um maximal 3 m überschreiten, um einen gewissen Spielraum zur Dachgestaltung zu ermöglichen. Auch für technische Anlagen wird eine Überschreitungsmöglichkeit eingeräumt, um erforderliche technische Anlagen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

3.3 Bauweise

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, um die vorgesehene Gebäudekonzeption zu ermöglichen. Richtung Süden wird mit einer Baulast gearbeitet, da das Gebäude nicht die ausreichenden Abstandsflächen einhält.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die Darstellung der Baugrenze definiert. Hierdurch wird im Wesentlichen die Lage und städtebauliche Struktur des Hauptgebäudes bestimmt. Das Baufenster bleibt mindestens 2,5 m von der Straßenkante zurück, sodass ein ausreichender Abstand zur Straßenverkehrsfläche gewährleistet wird. Das Baufenster ermöglicht das geplante Vorhaben und stellt sicher, dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Bebauung realisiert werden kann, die der Lage angemessen ist.

3.5 Einfahrtsbereiche

Im Sinne einer sinnvollen Grundstücksorganisation und im Sinne der Verkehrssicherheit wurden zwei Einfahrtsbereiche festgesetzt, über die die An- und Ablieferung zum Grundstück erfolgen soll. Die Zufahrt zu den Kfz-Stellplätze entlang der Straße ist zulässig, da so eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks möglich ist.

3.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Kfz-Stellplätze und Carports sind nur innerhalb des Baufensters und den dafür vorgesehenen Zonen zulässig. Hierdurch soll einerseits der von der Straße abgewandte Grundstücksbereich, der als Garten- und Freiflächenbereich für das Pflegeheim und den Kindergarten vorgesehen ist, freigehalten werden. Garagen, die hochbaulich in Erscheinung treten und einen stärkeren Einfluss auf das Ortsbild haben als Stellplätze und Carports, sollen möglichst nah am Hauptgebäude errichtet werden und sind daher nur im Baufenster zulässig.

Um eine effiziente Grundstücksorganisation zu ermöglichen, sind überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze im gesamten Baugebiet zulässig.

3.7 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind ab einem Bruttorauminhalt von 25 m³ nur im Baufenster und den dafür festgesetzten Zonen zulässig da diese durch das hochbauliche in Erscheinung treten eine stärkere Auswirkung auf das Ortsbild haben. Hierdurch wird sichergestellt, dass größere hochbauliche Anlagen konzentriert und in direkter Nähe zu den Hauptbaukörpern errichtet werden und gleichzeitig die unbebauten Flächen gesichert werden. Kleinere hochbauliche Nebenanlagen bis 25 m³ sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, um auch hier eine gewisse Flexibilität sicherzustellen, da davon ausgegangen wird, dass bis zu dieser Größe nur eine geringe ortsbauliche Wirkung entfaltet wird. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (z. B. Gas, Elektrizität, Wärme, Wasser), sollen im gesamten Plangebiet zulässig sein, sodass gegebenenfalls notwendige technische Anlagen flexibel im Plangebiet angeordnet werden können.

Um die bestehende Trafostation bauplanungsrechtlich zu sichern, wird diese als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität zeichnerisch festgesetzt.

3.8 Grünflächen

Nördlich des Plangebiets verläuft der Hintertälerbach und südöstlich des Gebiets ein Zulauf zum Bach. Der gesetzlich vorgegebene Gewässerrandstreifen wird berücksichtigt und diese Bereiche als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt. Außerdem wirken sich die festgesetzten Grünflächen in ökologischer und mikroklimatischer Hinsicht positiv aus.

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

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.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Dachformen, Dachneigungen und die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien sind so gewählt, dass sich die Bebauung städtebaulich gut in den Standort einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden.

In der direkten Umgebung des Plangebiets herrscht eine weitgehend homogene Dachlandschaft, bestehend aus steil geneigten Dächern (hauptsächlich Satteldächer). Der Bebauungsplan lässt Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zu. Die ermöglichte Dachgestaltung fügt sich somit harmonisch in die Umgebung ein.

Zulässig sind generell Satteldächer, bei Nebenanlagen wie Garagen oder Carports sind auch Flachdächer zulässig, welche dann jedoch entsprechend extensiv zu begrünen sind. Durch die Begrünung dieser Nebenanlagen kann ein kleiner Teil des Eingriffs in die Natur und Umwelt wieder ausgeglichen werden, da gerade solche extensiv begrünenden Dachflächen einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt sowie die Tier- und Pflanzenwelt haben.

Ebenfalls wurde festgesetzt, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen auf allen Dächern zulässig sind. Sie sind jedoch am Gebäude anzubringen und aus blendfreiem Material herzustellen, so dass Konflikte mit der Nachbarschaft sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen sind. Darüber hinaus wird definiert, dass aufgeständerte Anlagen nur auf flachgeneigten Dächern zulässig sind, also nur auf Nebenanlagen, Garagen oder Carports. Gerade wenn durch die Aufständigung auf das Satteldach die Ausrichtung der Anlagen zur Sonne optimiert werden soll, weichen die Dachneigung und die Neigung der Anlage oft voneinander ab, wodurch das Erscheinungsbild des Daches massiv verändert und beeinträchtigt wird.

4.1 Dachaufbauten, Widerkehren/Zwischbauten

Es sind verschiedene Festsetzungen zu Dachaufbauten, Widerkehren und Zwischbauten aufgenommen, die Gestaltungselemente definieren. So müssen die unterschiedlichen Dachaufbauten untereinander bestimmte Abstände einhalten, so dass die Ablesbarkeit des Daches gewahrt bleibt und die einzelnen Elemente klar gegeneinander abgetrennt sind.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Sicherung von attraktiven Gartenflächen im Plangebiet wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Außenspielflächen und Spielgeräte sind hingegen zulässig, damit eine entsprechende Außenbereichsgestaltung für den geplanten Kindergarten umgesetzt werden kann.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze müssen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abgeschirmt und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt werden. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Dadurch kann einer negativen Beeinträchtigung der öffentlichen Straßenräume durch solche Nebenflächen verhindert werden.

4.3 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sind Stacheldraht und Nadelhölzer nicht zulässig; Maschendraht und Drahtzäune sind hingegen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Um die Sicherheit des Verkehrs im öffentlichen Raum zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche generell einen Abstand von 0,5 m einhalten müssen.

4.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren und farblich an die dahinter liegende Gebäudefläche anzupassen.

4.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

5 UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

- Wird zur Offenlage ergänzt

6 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Bebauung von Biederbach – Dorf an und kann an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz angeschlossen werden.

7 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Peter Lill - Fachbüro für Umweltplanung & 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 wird dieser zur Offenlage beigelegt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplangerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen werden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert werden.

Zur frühzeitigen Beteiligung wurde ein Scopingpapier bzw. Umweltsteckbrief erstellt, welches den Unterlagen beigelegt ist.

8 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung erfolgte bereits durch einen Fortführungsnachweis. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

9 KOSTEN

Die Kosten für Planung und Erschließung werden von der Gemeinde getragen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet Haus der Generationen	ca. 4328 m ²
Private Grünfläche	ca. 88 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 207 m ²
Versorgungsfläche Elektrizität	ca. 15 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 4639 m²

Biederbach, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Rafael Mathis
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 Biederbach übereinstimmen.

Biederbach, den

Rafael Mathis
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 __.__._____.

Biederbach, den

Rafael Mathis
Bürgermeister