
Inhalt

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2	LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS	3
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4	KLIMASCHUTZ	5
5	VERFAHREN	6
6	INHALTE DER PLANUNG	6
6.1	Städtebauliche Zielsetzung	6
6.2	Art der baulichen Nutzung	7
6.3	Maß der baulichen Nutzung	7
6.4	Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen	7
6.5	Abgrabungen und Aufschüttungen	8
6.6	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
6.7	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Geschossflächenzahl	9
6.8	Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten	9
6.9	Verkehrsflächen	9
6.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
6.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 10	
6.12	Pflanzbindung	10
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
7.1	Dachgestaltung	10
7.2	Wandhöhen	11
7.3	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	11
7.4	Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen	12
7.5	Gestaltung von Einfriedungen Grundstücke	12
8	UMWELTBELANGE	12
9	GEOTECHNIK	13
10	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	13
11	VER- UND ENTSORGUNG	14
12	Hangwasser	14
13	KOSTEN	15
14	STÄDTEBAULICHE DATEN	15
15	FOLGEWIRKUNGEN	16

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik strebt die Gemeinde Sölden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Breitel“, den nach wie vor gesteigerten Wohnflächenbedarf insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Als ortsansässig ist dabei die bereits am Ort wohnende Bevölkerung und auch die ursprünglich aus Sölden kommende, aber zweitweise andernorts wohnende und nun zurückkehrende Bevölkerung zu sehen.

Der Bereich wurde unter Abwägung aller Belange als eine der letzten größeren Entwicklungsflächen für Wohnen in die letzte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Auf dem ca. 0,88 ha großen Areal sollen insgesamt 12 Gebäude in Form von Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Diese Bauformen werden an dem Standort insbesondere unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung städtebaulich als angemessen und sinnvoll erachtet. Für diese Bauformen besteht auch derzeit eine große Nachfrage von potenziellen Bauherren.

Die geplanten Gebäude orientieren sich in ihrer Anordnung an der verlaufenden Topografie (Westhang) und sind parallel zur geplanten Erschließungsstraße ausgerichtet. Im Norden und Osten wird das Gebiet durch bepflanzte Grünstreifen in die freie Landschaft in harmonischer Weise übergeleitet.

Das geplante Wohngebiet wird über eine Verbindungstraße zwischen Bürglestraße und Ulmenweg erschlossen, welche dem topographischen Verlauf des relativ steilen Westhangs angepasst ist. Durch die Erweiterung der „Ulmenstraße“ zu einer Ringerschließung kann auch ein Anschluss an die bestehende technische Infrastruktur erfolgen.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Breitel“ nach gegenwärtiger Sicht folgende Zwecke und Ziele verfolgt:

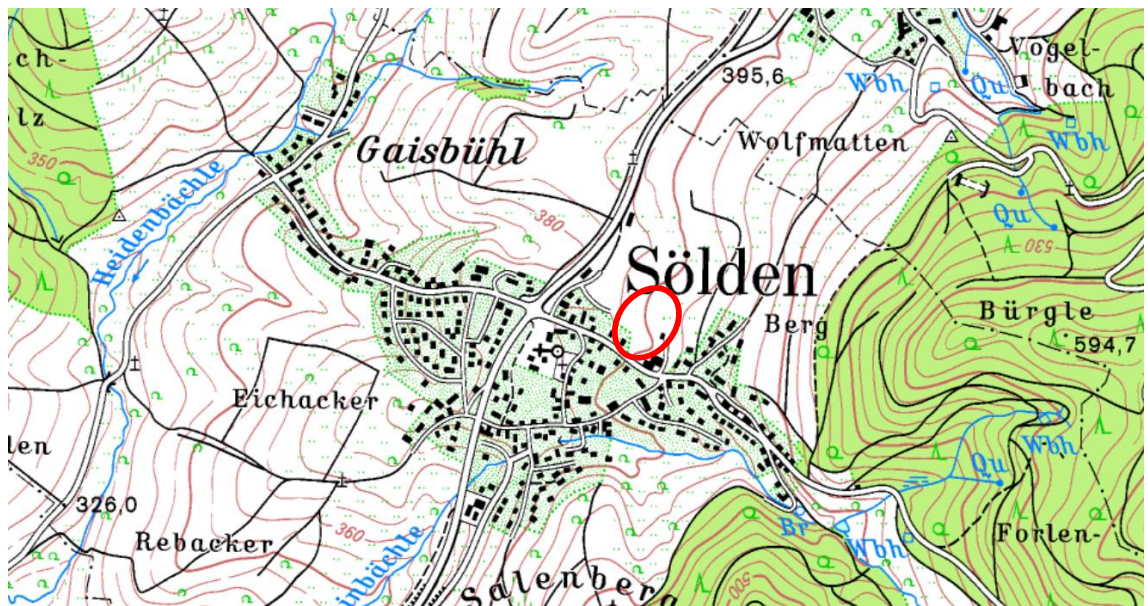
- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Ökonomische und orientierungsleichte Erschließung durch Anschluss an den „Ulmenweg“ im Nordwesten und die „Bürglestraße“ im Süden
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte und dem Bestand angepasste Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere im Übergang zur freien Landschaft

Da das Plangebiet gem. § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen ist, wird es erforderlich, dieses durch einen qualifizierten Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung planungsrechtlich zu sichern.

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke Nr. 167, 167/1 sowie 167/4 und liegt am nordöstlichen Ortsrand von Sölden. Es wird begrenzt: Im Süden durch die „Bürglestraße“, im Westen durch das angrenzende Baugebiet „Staufener Straße“, im Norden durch landwirtschaftliche Fläche und im Osten durch einen landwirtschaftlichen Betrieb. Der Bereich selber wird derzeit als Weideland landwirtschaftlich genutzt.

Topographische Karte ohne Maßstab



Luftbild ohne Maßstab (Quelle: google maps)



3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Geplant ist, den maßgebenden Bereich als Allgemeines Wohngebiet und in den Randbereichen als private bzw. öffentliche Grünflächen festzusetzen.

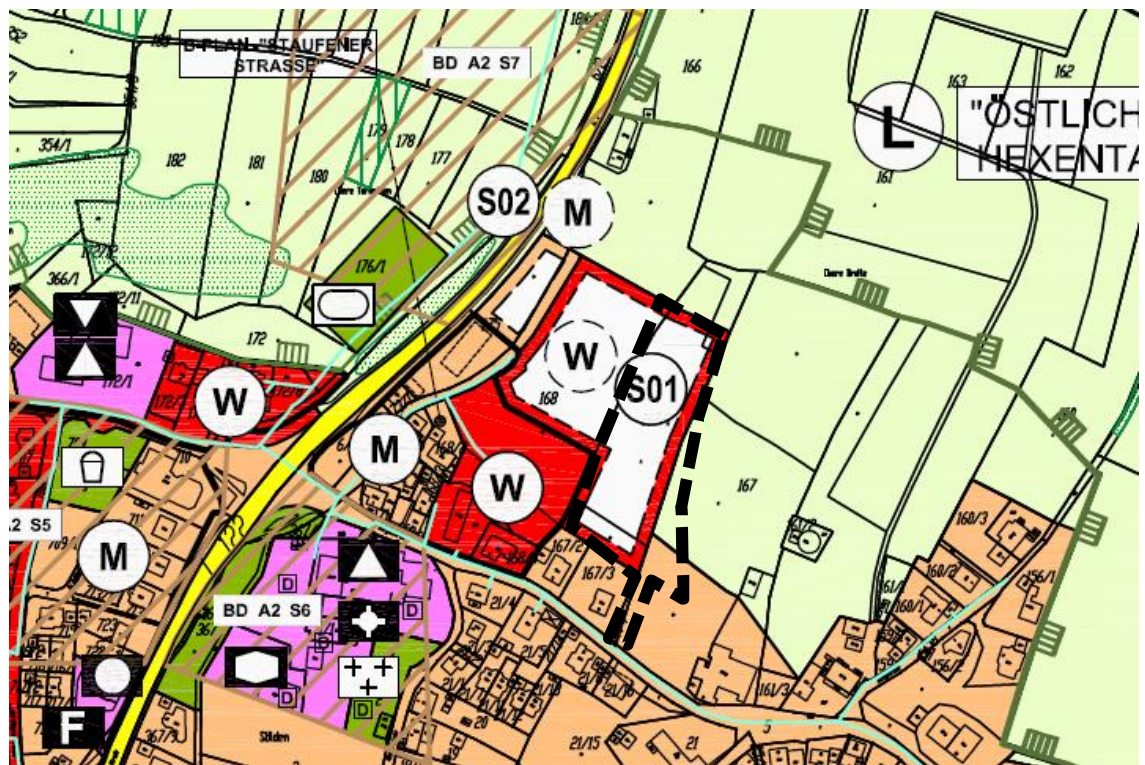
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental ist das Plangebiet zum größten Teil als geplante Wohnbaufläche und in Teilbereichen im Osten als landwirtschaftliche Fläche und im Süden als Mischbaufläche dargestellt.

Ein Teilbereich (ca. 1.800 m²) des östlichen Plangebietes überschneidet sich mit der im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzt dargestellte Fläche. Für den Bereich des Plangebietes, der die landwirtschaftliche Fläche überlagert, wurden überwiegend öffentliches Grün (ca. 470 m²) festgesetzt; die geplante Wohnnutzung liegt nur geringfügig innerhalb der landwirtschaftlich dargestellten Flächen und kann daher vernachlässigt werden, zumal der Flächennutzungsplan als nicht parzellenscharf anzusehen ist.

Im Bereich der dargestellten Mischbaufläche sind eine Erschließungsstraße und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ vorgesehen. Dieser Bereich umfasst insgesamt eine Flächengröße von ca. 1.000 m² und wird ebenfalls als geringfügig eingestuft.

Insgesamt kann aus o.g. Gründen der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als entwickelt betrachtet werden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



4 KLIMASCHUTZ

Unter Bezugnahme auf das Kyoto-Protokoll, welches als Übereinkommen zur Feststellung der globalen Klimaveränderung gilt, verpflichteten sich die Mitgliedsländer der Europäischen Union 2002 auf die Reduzierung der Treibhausgase bis zum Jahr 2020.

Durch den Rückgang der Treibhausgase, besonders von Kohlendioxid (CO₂), soll die Erderwärmung verringert und die entsprechenden Folgen der Klimaveränderung (z.B. Starkregenereignisse, Hitzeperioden, Trockenheit) eingedämmt werden.

Um die Vorgaben aus dem Kyoto-Protokoll einzuhalten, setzt die Bundesregierung auf die Umsetzung in den drei Bereichen „Steigerung der Energieeffizienz“, „Energieeinsparung“ und „Ausbau der Erneuerbaren Energien“. Mit unterschiedlichen Mitteln, z.B. verschieden ansetzenden Förderprogrammen, neuen Gesetzesvorgaben, Forschungsschwerpunkten etc. wird das Einhalten der Zielvorgabe unterstützt.

Seit dem Frühjahr/Sommer 2011 ist gem. § 1 a Abs. 5 BauGB auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Festsetzungen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. In den folgenden Abschnitten werden die Festsetzungen u.a. bezüglich ihrer Wirkung auf den Klimawandel und/oder die Klimaanpassung daher näher erläutert.

Abschließend soll kurz darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise und ausgereifte Gebäudetechnik deutlich größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz zu erzielen sind als auf der Ebene der Bauleitplanung. Entsprechend sollte der Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene als einer von mehreren öffentlichen Belangen gesehen und behandelt werden. Dies bedeutet nicht, städtebauliche Grundzüge wie z.B. Südausrichtung, Freihalten von Frischluftschneisen etc. außer Acht zu lassen, sondern vielmehr einen qualitätvollen Städtebau mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum, im Einklang mit den Klimaschutzzielen, zu betreiben.

5 VERFAHREN

- | | |
|---|--|
| 06.11.2013 | Der Gemeinderat der Gemeinde Sölden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Breitel“ gem. § 2 (1) BauGB. |
| 23.04.2014 | Der Gemeinderat der Gemeinde Sölden billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 11.06.2014 bis
25.07.2014 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB. |
| 02.06.2015 bis
06.07.2015 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB. |
| 25.01.2017 | Der Gemeinderat der Gemeinde Sölden behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 27.02.2017 bis
31.03.2017 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. |
| Anschreiben
17.02.2017 bis
31.03.2017 | Durchführung der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB. |
| 27.09.2017 | Der Gemeinderat der Gemeinde Sölden behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

6 INHALTE DER PLANUNG

6.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit dem neuen Wohnbaugebiet „Obere Breitel“ sollen 14 Bauplätze für eine Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäuser im Nordosten von Sölden entstehen. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern mit bestehenden und geplanten Infrastruktureinrichtungen wie Rathaus, Schule, Kindergarten und Geschäften sowie einer Bushaltestelle, welche zu Fuß oder mit dem Rad sehr gut erreichbar sind.

Die verkehrliche Erschließung wird aus dem angrenzenden Wohngebiet „Staufener Straße“ in konsequenter Weise weitergeführt und unter Berücksichtigung der Topographie an die „Bürglestraße“ angebunden.

Auch der Anschluss an die technische Infrastruktur in Form einer Ringleitung erfolgt über die bestehenden Straßen.

Um das Gebiet zur angrenzenden Landschaft im Osten und Norden einzugrünen und evtl. auch Hangwasser rückhalten zu können, sind im Osten entsprechende Grünstreifen vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Mulde geplant, welche das anfallende Hangwasser entsprechend ableitet.

Durch entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung soll sichergestellt werden, dass ortstypische Materialien und Bauformen zur Anwendung kom-

men und sich das gesamte Entwicklungsgebiet harmonisch in den westlich und südlich angrenzenden Siedlungsbestand in harmonischer Weise einfügt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen. Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften wird getroffen, um Nutzungskonflikte in Form von Lärm z.B. durch an- und abfahrenden Besucherverkehr und Ruhestörungen gerade in der Nachtzeit einzudämmen.

Anlagen für Sportliche Zwecke werden nicht zugelassen, da diese oftmals mit einer hohen Flächeninanspruchnahme einhergehen und zusätzlich für das Gebiet unverhältnismäßig hohe Stellplatzzahlen für Besucher vorweisen müssen. Zudem soll das Baugebiet insbesondere für das Wohnen vorgehalten werden.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Dies vor dem Hintergrund, dass zum einen den Flächen für Wohnnutzung den Vorrang vor andern großflächigeren Nutzungen (Gartenbaubetrieb, Verwaltungsgebäude und deren Parkplatz) gegeben werden soll und zum anderen um Nutzungskonflikte in Form von Lärm z.B. durch an- und abfahrenden Kundenverkehr innerhalb des Gebiets zu vermeiden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die topografische Situation im Plangebiet macht differenzierte Höhenfestsetzungen notwendig. Diese werden als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) aus diesem Grund für jedes Baufenster, in Bezug zur geplanten Erschließungsstraße bzw. Topografie (mit zulässiger Abweichung vertikal nach oben oder unten um 0,5 m), individuell über NN festgesetzt. Von der realisierten Erdgeschossfußbodenhöhe aus darf die Traufe grundsätzlich bis zu einer Höhe von maximal 4,5 m ausgebildet werden. Diese wird gemessen am Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut. In diesem Zusammenhang ist eine Firshöhe, welche die Traufhöhe um 5,0 m überschreiten darf, zulässig. Damit fügt sich die geplante Bebauung in den umgebenden Siedlungsbestand in harmonischer Weise ein.

Dachaufbauten (z.B. Gauben), Zwerchgiebel und Wiederkehren sind grundsätzlich zulässig. Sie dürfen daher die festgesetzte zulässige Traufhöhe um max. 2,0 m überschreiten. Somit kann ein verträglicher Ausbau der Dachgeschosse unterstützt werden.

Die Festsetzung einer Firstrichtung unterstützt zum einen die Ausrichtung der Gebäude nach Ost-West und somit eine Ausrichtung zur besonnten (Garten) . Seite und optimiert gleichzeitig die Möglichkeit des solaren Energieeintrags durch Photovoltaik oder Solarthermie. Zudem gelingt durch die traufständige Bebauung im WA2 unter Berücksichtigung der topografischen Situation ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft mit Wiesenflächen.

6.4 Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und Sicherung der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze nur auf den speziell ausgewiesenen Standorten für Garagen, Carports und Stellplätze (GA, CP, ST) zulässig sind. Aufgrund der vorherrschenden

Topografie können KFZ-Stellplätze im WA 2 in Form von Garagen auch bergseitig in den Hang integriert werden. Garagen sind auch unter vollständiger Einbeziehung in das Gebäude zulässig.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten müssen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass in der Regel vor jeder Garage ein KFZ-Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt vorhanden ist und Gefährdungssituationen bei ausfahrenden PKW auf die öffentliche Erschließungsstraße vermieden werden. Carports sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie müssen jedoch zur Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Zur Klarstellung werden Carports definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wird weiter festgesetzt, dass Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben etc. zuzulassen, wird bestimmt, dass Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und einer maximalen Gebäudehöhe - gemessen ab bestehendem natürlichem Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme) - von 3,0 m bei Gebäuden mit Flachdach und 4,0 bei Gebäuden mit Steildach auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Für Grenzgebäude gelten grundsätzlich die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

Zur besseren Übersichtlichkeit des Verkehrsraumes bei Straßen mit Zufahrtsfunktion müssen Nebengebäude zu den Straßenverkehrsflächen (Fahrbahnrand) grundsätzlich einen Mindestabstand von 0,50 m aufweisen.

6.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um im topographisch stark bewegten Gebiet das in Erscheinung treten der Gebäude zu regulieren, werden differenzierte Festsetzungen bzgl. Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen. So sind Aufschüttungen und Abgrabungen so vorzunehmen, dass die Wandhöhe bergseits maximal 4,5 m und talseits maximal 6,0 m in Erscheinung tritt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der Schnitkante Unterkante Dachhaut/Wand und der Geländeoberkante. Mit dieser Regelung soll das Freigraben von Untergeschossen gerade im Hinblick auf die topografische Situation vermieden werden.

Ausgenommen hiervon sind aufgrund der spezifischen Situation die hangseitig zur Erschließungsstraße stehenden Gebäuden im WA 2. Hier dürfen Abgrabungen von der getroffenen Wandhöhenfestsetzung dahingehend abweichen, dass Garagen auch in das Untergeschoss des jeweiligen Gebäudes integriert werden können. D.h., dass talseits bei Einzelhäusern auf einer Länge von maximal 6,0 m und bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte auf einer Länge von maximal 4,0 m -bezogen auf die Gebäudelängsseite- die Abgrabung um maximal 3,0 m unterschritten werden darf.

Durch diese Regelung besteht die Möglichkeit, Garagen besser in die Gebäude zu integrieren und so den ruhenden Verkehr auch im öffentlichen Straßenraum zu minimieren.

6.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet sind bei einer offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst, dass eine flächen- und energiesparendere Bauweise z.B. durch Reihenhäuser zu bevorzugen wäre. Diese Bauweise wird je-

doch insbesondere im Zusammenhang mit der Topografie und der umgebenden Bestandsbebauung an diesem Standort städtebaulich als nicht sinnvoll erachtet.

Um spätere Befreiungen zu verhindern und die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch Bauteile, wie Balkone und Erker bis zu 1,0 m und einer maximalen Länge von 5 m zulässig sind. Aus gleichen Gründen dürfen Bauteile wie Dachvorsprünge die Baugrenzen um maximal 1,0 m überschreiten.

Durch das sog. *Wintergartenprivileg* wird darüber hinaus bestimmt, dass Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 2,00 m Breite -horizontal gemessen- überschritten werden dürfen.

6.7 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Geschossflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese bewegt sich an der zulässigen Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet und wird an dem Standort auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten (kompakte Bauweise) als angemessen erachtet.

Im gesamten Plangebiet wird auf die Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet, da die Gebäudevolumen durch die grundstücksbezogenen Baufenster, die Zahl der Vollgeschosse (II) sowie Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe ausreichend definiert sind.

Eine Überschreitungsmöglichkeit der GFZ über den nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (WA) wurde mit dem Ergebnis geprüft, dass dieser Maximalwert im vorliegenden Fall nicht überschritten werden kann.

6.8 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Um eine für die Größe des Gebietes verträgliche Einwohnerdichte sicherzustellen und die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet für Einzelhäuser und Doppelhaushälften jeweils auf maximal 2 WE in Wohngebäuden festgesetzt.

6.9 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Gebiets ist eine orientierungsleichte Verbindungstraße zwischen dem *Ilmenweg* im Nordwesten und der *Bürglestraße* im Süden vorgesehen. Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist der Planeinschrieb maßgebend. Ein Abweichen der festgesetzten Straßenhöhen um +/- 20 cm ist zulässig.

6.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zum Schutz der bestehenden und geplanten Kanäle und Leitungen sind im zeichnerischen Teil Leitungsrechte festgesetzt. Auf dieser Fläche sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

6.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen, damit anfallendes Niederschlagswasser direkt versickern und das Grundwasser bereichern kann. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

Die in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile (Untergeschosse u.ä.) sind wasserdicht und auftriebssicher als sog. Wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszubilden, damit das Grundwasser geschützt ist.

6.12 Pflanzbindung

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets wurden verschiedene Pflanzfestsetzungen aufgenommen. Auf den Grundstücken selbst sind je angefangene 500 m² mindestens ein Baum sowie fünf Sträucher zu pflanzen. Die Gebietsränder sind mit Hecken und Strauchpflanzungen einzugrünen, um zum einen den Übergang zur freien Landschaft zu gestalten und zum anderen, Richtung Westen, eine Abschirmung zum bestehenden, tieferliegenden Wohngebiet zu schaffen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dachgestaltung

Ziel der Gestalterischen Vorschriften ist, dass sich die geplante Bebauung insbesondere unter Berücksichtigung der Topografie harmonisch den umgebenden Siedlungsbestand einfügen soll. Hierzu werden insbesondere Regelungen zur Gestaltung von Dächern getroffen.

Entsprechend sind diese in Form von Sattel- und abgewalmten Dächern als Ziegeldächer in einer roten bis braunen oder grauen bis anthrazit Farbe und einer Dachneigung von 35° bis 42° herzustellen.

Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, wird die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte auf max. 2/3 der zugehörigen Dachseite beschränkt, sowie Mindestabstände zu Ortgängen, First und Traufe festgesetzt.

Aus gleichen Grund sind Wiederkehren und Zwerchgiebel generell nur bis zu einer maximalen Einzelbreite von 5,0 m . horizontal gemessen- zulässig. Dabei wird zwischen den einzelnen Gebietsbereichen unterschieden. Während im WA 1 Wiederkehren und Zwerchgiebel nur bergseits zulässig sind, sollen diese im WA 2 auch talseits zulässig sein. Diese Festsetzung soll verhindern, dass die neuen Gebäude zu den angrenzenden Wohngebäuden im Bereich der sStaufener Straße%im Westen zu massiv in Erscheinung treten. Wiederkehren, Zwerchgiebel und Dachaufbauten wie Gau-

ben sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszubilden. Damit soll im Zusammenhang mit dem Satteldach des Hauptgebäudes eine harmonische und einheitliche Dachlandschaft gewährleistet werden.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solaranlagen etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden darf und die Anlagen selbst blendfrei sein sollen. Damit werden gestalterische und nachbarschaftliche Belange berücksichtigt.

Aus gestalterischen Gründen gilt für Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung zwischen 5° bis 42° die gleiche Farbwahl wie für Dächer der Hauptgebäude. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude bei einer Dachneigung von 0° bis 5° extensiv zu begrünen sind. Die Substrathöhe muss hierbei mindestens 5 cm betragen.

7.2 Wandhöhen

Damit die geplanten Gebäude in Ihrer Gestalt gerade hier in exponierter Lage an einem Westhang nicht zu massiv in Erscheinung treten, darf die Wandhöhe bergseits max. 4,5 m und talseits max. 6,0 m in Erscheinung treten. Zur Klarstellung wird diese gemessen am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Mitte des Gebäudes.

Ausgenommen hiervon sind die Gebäude im WA 2 welche talseitig zur Straße angeordnet sind und daher die Garage in das Gebäude integrieren können. Aus diesem Grund darf die Wandhöhe für Einzelhäuser talseits . vertikal gemessen- um max. 3,0 m auf einer Länge von max. 6,0 m und für Doppelhäuser pro Doppelhaushälfte auf einer Länge von max. 4,0 m je Gebäudelängsseite über- bzw. unterschritten werden.

7.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird daher gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl so wird aufgerundet. Ausgenommen sind Kleinwohnungen bis 40 m² für die 1 Stellplatz ausreichend ist.

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit im ländlichen Raum oftmals nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Darüber hinaus wurde im Plangebiet eine sparsame Erschließung gewählt, öffentliche Stellplätze sind nur in begrenzter Anzahl an der Erschließungsstraße für den Besucherverkehr vorgesehen, was zusätz-

lich die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenfläche soll daher nicht öffentliche Parkzone sein.

7.4 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen am Gebäude zu verhindern, sind diese am Gebäude an einem Standort gebündelt anzubringen. Dabei müssen Satellitenschüsseln eine ähnliche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen.

7.5 Gestaltung von Einfriedungen Grundstücke

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum stunnelartig wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen. Freistehende Mauern sind mit einer Höhe von maximal 0,5 m auf dem gesamten Grundstück zulässig; hiervon sind jedoch die privaten Grünflächen ausgenommen. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen.

Des Weiteren wird Stacheldraht als wohngebietsuntypisches Material, sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Stützmauern sind in dem topographisch stark bewegten Gebiet grundsätzlich bis maximal 0,8 m auf dem eigenen Grundstück zulässig; sie müssen, parallel zueinander errichtet, einen Abstand von min. 1,5 m einhalten, damit sie nicht wie eine durchgängige höhere Mauer wirken. Zwischen vorderer und hinterer Baufensterflucht sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Diese Höhe wurde gewählt, damit Abgrabungen, z.B. für Stellplatzflächen neben den Gebäuden, erfolgen können und trotzdem z.B. eine Nutzung der über den Stützmauern liegenden Freiflächen als Terrasse möglich ist. Durch eine Höhe der Einfriedungen über 1,5 m wird das Nachbarschaftsrecht ausgelöst; so müsste der Abstand der Stützmauer ab über 1,5 m von der Grundstücksgrenze entsprechend um die Überschreitung eingehalten werden. Zur besseren Nutzung im vorderen Bereich von zueinander liegenden Grundstücken kann eine gegenseitige Baulast aufgenommen werden, damit die Mauern zusammen gebaut werden dürfen. Somit besteht die Möglichkeit auf eine einheitliche Gestaltung der Stützmauern z.B. im Bereich von Stellplätzen.

8 UMWELTBELANGE

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses sog. „Scoping“ wird parallel zur Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden in den Bebauungsplan integriert.

Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan und einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird vom Büro Faktorgruen in Freiburg erstellt.

Im Einzelnen wird auf die Inhalte dieses Berichts verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage (Begründung Teil II) beigefügt ist.

9 GEOTECHNIK

Für die Erschließung des Plangebiets wurde ein geotechnischer Bericht durch die Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten erstellt.

Untersucht wurde der Baugrund im Hinblick auf den Kanal-, Straßen- und Hochbau. Zudem wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht.

Die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Untergrundverhältnisse mit anstehendem gemischtkörnigem Hangschutt/Hanglehm und dem sich darunter befindlichem gemischtkörnige Gneisersatz sich im Hinblick auf geplante Kanal-, Straßen- und Hochbaumaßnahmen grundsätzlich eignen. Zu berücksichtigen dabei ist jedoch möglicherweise anfallendes Hangwasser, für das ggf. entsprechende Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Im Hinblick auf eine technische Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sind die vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht geeignet bzw. möglich, so dass dieses in sogenannten Retentionszisternen mit Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation zurückgehalten werden muss.

Im Einzelnen wird auf den geotechnischen Bericht verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

10 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Nach Abwägung aller Belange ist vorgesehen, das Plangebiet an die „Bürglestraße“ im Süden an den „Ulmenweg“ im Nordwesten in orientierungsleichter Weise anzubinden. Damit entsteht eine sinnvolle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Sölden. Die Straße selber, soll als Mischfläche in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs (Spielstraße) ohne Gehweg gestaltet werden, um für die zukünftigen Bewohner eine hohe Aufenthaltsqualität zu sichern.

Entlang dieser Straße sind alternierend öffentliche Stellplätze als sogenannte „Längsparker“ vorgesehen. Diese Maßnahme unterstützt damit die geplante Verkehrsberuhigung in optimaler Weise.

Das Grundstück im südöstlichen Plangebietsbereich, wird in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf dieser soll vorerst ein kleiner, quartiersbezogener Kinderspielplatz angesiedelt werden.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Für das Plangebiet wurde durch das Ing. Büro Raupach & Stangwald in Schallstadt/Mengen ein Erschließungskonzept erarbeitet.

Vorgesehen ist das Plangebiet an die vorhandenen Schutz- und Regenwasserleitungen mit direktem Anschluss an den Ulmenweg im Trennsystem zu entwässern.

Die Entwässerung der einzelnen Grundstücke erfolgt über eine Speicherzisterne mit einem festgelegten Drosselabfluss von 0,3 l/s in die öffentliche Regenwasserleitung. Hierbei ist bei 150 m² undurchlässige Fläche ein Zisternenvolumen von 5,4 m³ auszuführen.

Die Straßenentwässerung erfolgt über entsprechende Straßeneinläufe direkt in die Regenwasserleitungen.

Beantragt wird die Einleitung in den auf Flst. Nr. 176/1 bestehenden, offenen Graben von 230 l/s mit Weiterleitung in das Tormattenbächle bezogen auf ein Regenereignis der Dauer 20 Minuten und zweijähriger Kehrzeit.

Die Frischwasserversorgung und die Feuerlöschwasserversorgung erfolgen von dem Hochbehälter Sölden Wald über die Bürglestraße durch einen Ringschluss über die in der Ziegelstraße und Ulmenweg vorhandenen Leitungen.

Zudem ist zum Schutz der geplanten Bebauung vor auftretendem Hangwasser im Bereich der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets eine Mulde auszubilden, welche das anfallende Wasser bei Starkregenereignissen dem Geländeverlauf entsprechend in Richtung des bestehenden Feuchtbiotops im Nordwesten des Gebiets ableitet.

Zudem sind zum Schutz der talseitig geplanten Gebäude im Westen des Plangebiets aus Standsicherheitsgründen Drainageleitungen zur Aufnahme des Hangsickerwassers zu verlegen, welche an die jeweilige Regenwasserableitung angeschlossen werden.

12 HANGWASSER

Das Plangebiet kann aufgrund der Hangsituation und der Boden- bzw. Grundwasserhältnisse bei einem extremen Starkregenereignis durch anfallendes Hangwasser nachteilig beeinflusst werden. Gemäß der vorliegenden Berechnung des Ing. Büros Raupach und Stangwald für ein 3-Jähriges Niederschlagsereignis ist als Vorsorgemaßnahme geplant, entlang des östlichen Gebietsrandes eine mindestens 30 cm tiefe Mulde/Graben zur wirkungsvollen Ableitung des Hangwassers auszubilden. Diese wird dauerhaft gepflegt und unterhalten.

Nach dem Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg der LUBW vom Dezember 2016 sind vor allem bauliche Maßnahmen wie Mulden ein geeignetes Mittel zum Schutz vor Überflutungen in Folge von Starkregen. Die geplante Mulde entspricht also den Hinweisen des Leitfadens.

Die Ableitung des anfallenden Hangwassers von dieser Mulde erfolgt, sofern die Leistungsfähigkeit dies zulässt, in den Regenwasserkanal bzw. über einen weiteren Kanal entlang der südlichen Grenze des Plangebiets in Richtung Ahornweg oder über die vorhandenen Straßen (Ulmenweg).

Es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass bei Extremereignissen diese Maßnahmen nicht ausreichen. Daher werden als zusätzliche Vorsorgemaßnahmen im Zusammenhang mit der Topografie bzw. der Straßenhöhen entsprechende Korridore auf öffentlichen und privaten Grundstücken zum Abfluss des Hangwassers festgelegt, welche grundsätzlich von hochbaulichen Anlagen freizuhalten sind. Die Flächen sind so zu gestalten, dass das Wasser nach Nordwesten ungehindert abfließen kann.

Unabhängig hiervon ist jeder Grundstückseigentümer bzw. Person, der/die durch Hangwasser betroffen sein kann, im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Dies kann durch den Schutz des Hauptgebäudes selber z.B. durch eine vorgelagerte, bergseitig zum Hauptgebäude zu errichtende, mindestens 0,3 m hohe Stützmauer oder Aufwallung bis höchstens auf der Länge des Baufensters erfolgen.

Oder/und ist das bergseitige Geschoss des Gebäudes mindestens 0,3 m höher auszubilden als das Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme). Zudem sind ausreichende Vorkehrungen gegen eintretendes Hangwasser an allen maßgeblichen Gebäudeteilen vorzunehmen.

Grundsätzlich muss gewährleistet sein, dass das Hangwasser über die maßgebenden Grundstücke ohne Benachteiligung Dritter breitflächig abfließen kann.

Mit diesen Regelungen wird sichergestellt, dass der Forderung des § 37 WHG Rechnung getragen wird, wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder geändert werden darf.

Die Gemeinde (als Eigentümerin sämtlicher Grundstücke) weist ergänzend in den einzelnen Kaufverträgen auf diesen Sachverhalt hin.

13 **KOSTEN**

Die Erschließungskosten betragen netto (überschlägig):

Straßenbau incl. Beleuchtung	ca. 305.000 "
Wasserversorgung	ca. 100.000 "
Entwässerung	ca. 292.000 "
Gesamt	ca. 697.000 Ö

14 **STÄDTEBAULICHE DATEN**

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 8.800 m²
davon	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.046 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.267 m ²
Private Grünflächen	ca. 249 m ²
Straßenverkehrsflächen incl. Parken	ca. 1.193 m ²

15 FOLGEWIRKUNGEN

Durch die Planung sind keine weiteren Folgewirkungen zu erwarten.

Gemeinde Sölden, den

Der Bürgermeister
Markus Rees

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser