

Stadt Haslach i.K.

7. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker“

in der Fassung vom 22.10.2018



- Inhalt:
- Satzung
 - Planzeichnung
 - Bebauungsvorschriften
 - Begründung

SATZUNG

der Stadt Haslach i.K. , Landkreis Ortenaukreis

über

die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker“, für die Grundstücke Flst. Nrn. 347(Teil), 347/3 (Teil), 365/1 (Teil), 367/2 (Teil), 367/3 (Teil) und 1349/3 (Teil)

Der Gemeinderat der Gemeinde Haslach im Kinzigtal hat am die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S.357,358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

§ 1

Gegenstand der Planänderung

Die Änderung erfolgt als Deckblattänderung auf dem Ursprungsplan durch Teilüberlagerung der 2006 erfolgten 3. Änderung. Die 6. Änderung bleibt unberührt.

Der „Zeichnerische Teil“ wird durch ein Deckblatt für die Grundstücke Flst. Nrn. 347(Teil), 347/3 (Teil), 365/1 (Teil), 367/2 (Teil), 367/3 (Teil) und 1349/3 (Teil) geändert. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung vom 22.10.2018.

Weiterhin werden die planungsrechtlichen Bauvorschriften durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt geändert:

- Ziffer 2.1 wird neu gefasst.

Die planungsrechtlichen Bauvorschriften werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen nicht geändert.

§ 2

Inhalte der Änderung

a) Nach Maßgabe der Begründung vom 22.10.2018 wird der Bebauungsplan zeichnerisch durch ein Deckblatt vom 22.10.2018 geändert.

b) Gleichzeitig werden nach Maßgabe der Begründung vom 22.10.2018 die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich durch die planungsrechtlichen Festsetzungen vom 22.10.2018 geändert.

Alle übrigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Spießacker“ vom 13.07.1971 in der Fassung der Änderung vom 01.08.2006 behalten für den Änderungsbereich unverändert Gültigkeit.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Deckblatt zum „Zeichnerischen Teil“ (M. 1:750) vom 22.10.2018 und den geänderten planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 22.10.2018.

§ 4

In-Kraft-Treten

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker“, tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Haslach im Kinzigtal, den.....

.....

Bürgermeister Philipp Saar

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Haslach im Kinzigtal, den Siegel

Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung erfolgte durch:

Verkündung im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. vom

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Haslach im Kinzigtal, den Siegel
Bürgermeister Philipp Saar

Projekt: **Bebauungsvorschriften**
7. Änderung des Bebauungsplans „Spießacker“
der Stadt Haslach i. K.

Planungsstand: Entwurf vom 22.10.2018

Kommune: Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Planung: Architekturbüro Thiele
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzend zum „Zeichnerischen Teil“ werden für den Bereich der 7. Bebauungsplanänderung folgende planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt geändert (Änderungen *kursiv, gelb hinterlegt*):

1. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO

Die Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

1.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Traufhöhe und die Firsthöhe werden als Höchstmaß in Meter in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist OK Straßenoberfläche der an der Traufseite anliegenden Erschließungsstraße (Sägerstraße) in der Mitte der Wandfläche des Gebäudes.

Alle übrigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Spießacker“ aus dem Jahr 1971 mit den nachfolgenden sechs Änderungen bleiben bestehen und sind im Änderungsbereich unverändert anzuwenden.

Die Gemeinde Haslach i. K. hat am die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker“ bestehend aus den Bebauungsvorschriften und der Planzeichnung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Haslach i. K., den

.....

Bürgermeister, Philipp Saar

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Haslach i. K., den

.....

Bürgermeister, Philipp Saar

Rechtskräftig nach § 10 BauGB i.V. § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom
.....

Gemeinde Haslach i. K. , den

.....
Bürgermeister, Philipp Saar

Projekt: **Begründung**
7. Änderung des Bebauungsplans „Spießacker“
der Stadt Haslach i. K.

Planungsstand: Entwurf vom 22.10.2018

Kommune: Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Planung: Architekturbüro Thiele
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg

1. Erfordernis der Planung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans dient der geringfügigen Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes. Es ist beabsichtigt, den Lebensmittelmarkt nach Süden, in den bisherigen Außenbereich des ebenfalls bereits bestehenden Blumenshops zu erweitern um die Verkaufsflächen neu zu organisieren. Da mit der Planung die bisherigen Baugrenzen überschritten werden, sollen im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben geschaffen werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes, sind im Wesentlichen folgende Ziele verbunden:

- a. Punktuelle Erweiterung des Baufensters für die Erweiterung der Verkaufsflächen.
- b. Änderung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).
- c. Stadtbildverträgliche Einordnung der Erweiterung.
- d. Neuordnung der Grünstruktur im Änderungsbereich.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Kreuzung der Sägerstraße mit der Straße im Spießacker. Der Änderungsbereich ist im Westen von der Sägerstraße und im Süden von der Straße Im Spießacker begrenzt. Nach Norden und Osten erfolgt der unmittelbare Anschluss an die Bestandsbebauung bzw. die Parkplatzanlagen des Lebensmittelmarktes.

Die Bebauung ergibt sich aus den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Spießacker“ aus dem Jahr 1971 mit den nachfolgenden fünf Änderungen und besteht für den Änderungsbereich aus einem Lebensmittelmarkt.

4. Einfügung in die Bauleitplanung

Es handelt sich um die Änderung einer Teilfläche in der südlichen Randzone des 1971 erstmals in Kraft getretenen und im fraglichen Bereich 2006 geänderten Bebauungsplanes „Im Spießacker“. Die Art der Nutzung bleibt unverändert, demgemäß ist der Bebauungsplan mit der Nutzungsausweisung Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel aus dem im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiet entwickelt.

5. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB vorgenommen.

Die Bebauungsplanänderung dient im Hinblick auf die vorgesehene kleinmaßstäbliche Erweiterung einer behutsamen Nachverdichtung bzw. Nutzbarmachung bereits bebauter Flächen und trägt insbesondere einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätze Rechnung.

Der Gesamtumfang der im Änderungsbereich gelegenen zusätzlichen Baufläche beträgt etwa 240 m². Der gemäß §13a (1) 1. BauGB maßgebliche Schwellenwert (20.000 m² Grundfläche) wird insoweit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, werden nicht aufgestellt oder geändert. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht, auch sind keine Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB gegeben.

6. Änderungen

Die Änderung erfolgt als Deckblattänderung auf dem Ursprungsplan durch Teilüberlagerung der 2006 erfolgten 3. Änderung. Die 2010 vorgenommene 5. Änderung bleibt unberührt.

- 6.1 Im Textteil wird die Festsetzung der Maß der baulichen Nutzung unter Ziffer 2.1 dahingehend geändert, dass die zulässige Grundflächenzahl auf nunmehr GRZ 1,0 erhöht wird.

Unverändert bleiben die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften.

- 6.2 Im Planteil werden die Darstellungen zu den überbaubaren Flächen geändert.

Entsprechend den unter Ziffer 2 benannten Zielen der Planänderung wird die überbaubare Fläche in Richtung Süden und erweitert. Entsprechend den Plandarstellungen der 3. Änderung ist nunmehr ein einheitlicher Grenzabstand des Baufensters zu den Grundstücksgrenzen vorgesehen. Das Baufenster folgt nunmehr dem Verlauf der Grundstücksgrenze.

Alle weiteren Darstellungen und Festsetzungen der Planzeichnung bleiben unverändert.

7. Klimaschutz

Die moderate bauliche Verdichtung hat nur geringfügige klimatische Auswirkungen, zumal auch die bisher als Außenlager genutzte Fläche fast vollständig versiegelt ist. Für den Klimaschutz ist hier maßgeblich der Gesichtspunkt die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu mindern, da die sonst verstärkt notwendige Neuerschließung von Gewerbeflächen deutlich höhere Auswirkungen durch zusätzliche Versiegelung hat.

8. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild – Bewertung und Abwägung nach §1 (6) Nr. 7 und §1a BauGB

Die bauliche und die planungsrechtliche Situation werden nur gering verändert, sodass davon auszugehen ist, dass keine Eingriffserheblichkeit gegeben ist.

9. Umweltprüfung und Umweltbericht

Es liegen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vor. In Anwendung von §13a (2) i.V. mit §13 (3) BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, ebenso von der Zusammenfassenden Erklärung.

10. Städtebauliche Daten

Flächengliederung

Geltungsbereich (unverändert)	ca.12.537 m²	100,0 %
Sondergebiet	6.886 m ²	54,9 %
Gewerbegebiet	2.256 m ²	18,0 %
Mischgebiet	58 m ²	0,5 %
Straßenverkehrsflächen	2.816 m ²	22,5 %
private Grünflächen	521 m ²	4,2 %

11. Kosten und Finanzierung

In der Folge der vorliegenden Änderungsplanung entstehen der Stadt Haslach i. K. keine weiteren Kosten.