



STADT HASLACH
Ortenaukreis

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Rotkreuz"

I. Erfordernis der Planänderung

Im Zusammenhang mit bisher eingereichten Planentwürfen verschiedener Bauinteressenten im Neubaugebiet „Rotkreuz“ hat sich ergeben, dass aufgrund der schwierigen topografischen Gegebenheiten die Verwirklichung der Bauvorhaben erhebliche Schwierigkeiten bereitet. Nach Beschluss des Gemeinderates Haslach sollen die Festsetzungen sowohl im zeichnerischen Teil als auch in den Bebauungsvorschriften geändert werden, um den vorliegenden Bauanfragen bzw. –gesuchen teilweise Rechnung tragen zu können.

II. Ziele und Zweck der Planänderung

Mit der ersten Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere Gebäude mit abweichenden Dachneigungen und Gebäudehöhen zuzulassen. Zusätzlich wird das Maß der maximalen Geländeauffüllung geregelt.

Für das Grundstück Flst. Nr. 3063 werden separate Festsetzungen getroffen, weil es sich hier um das topografisch schwierigste Grundstück handelt. Zudem hat sich für diesen Bauplatz eine andere Zufahrtsmöglichkeit ergeben.

III. Inhalt der Planänderung

III.1 Höhenlage und Dachneigung von Hauptgebäuden

Die Höhenlage der Neubauten wird im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bezogen auf Oberkante Straße festgesetzt. Bei talseitig der Straße stehenden Gebäude wird zusätzlich die maximal sichtbare Wandhöhe talseitig geregelt. Durch die Bebauungsplanänderung kann eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bei Einhaltung der maximal zulässigen Firsthöhe sowie der maximal zulässigen, talseitigen Wandhöhe ausnahmsweise zugelassen werden.

Gleichzeitig kann damit eine geringere Dachneigung zugelassen werden. Die Minstdachneigung muss jedoch 15° betragen (ausgenommen Flst. Nr. 3063).

III.2 Bauweise, Garagen

Aufgrund der Geländeneigung und der Zufahrtshöhe ist die Errichtung einer Grenzgarage bei talseitigen Grundstücken ohne eine Nachbarbaulast nicht möglich. Deshalb wird im Zuge der Änderung für das gesamte Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Diese wird wie folgt definiert:

Zulässig sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt abweichend von der offenen Bauweise: Für Garagen einschließlich Nebenräume und Hobbyräume an der Nachbargrenze entfallen die Abstandsflächen, wenn eine Gesamthöhe von 6 m, eine Wandfläche von 35 qm und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten wird.

Der geforderte Stauraum von 5,00 m entfällt. Zudem wird die zulässige Dachneigung für Garagen und Carports von 20 – 30° auf 15 – 30° erhöht.

III.3 Dachform der Hauptgebäude

Für das Grundstück Flst. Nr. 3063 wird ein Flachdach festgesetzt.

III.4 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden um 50 cm erhöht, um einen größeren Spielraum für die Höhe des Kniestocks zu erreichen.

Für das Gebäude auf Grundstück Flst. Nr. 3063 wird eine maximale Firsthöhe talseitig festgesetzt.

III.5 Geländeaufschüttungen

Neu in die Bebauungsvorschriften wird eine Regelung für Geländeaufschüttungen aufgenommen. Die Höhe von Geländeaufschüttungen darf, senkrecht gemessen von Oberkante vorhandenes Gelände bis zur Oberkante geplante Geländeaufschüttung, maximal 3,00 m betragen.

III.6 Erschließung

Die übergeordnete Erschließung bleibt unverändert. Die geplante Treppenanlage wird entsprechend der Erschließungsplanung auf eine Breite von 2 m reduziert. Sie wird geringfügig nach Norden verschoben.

Die Erschließung des Bauplatzes auf Grundstück Flst. Nr. 3063 erfolgt nicht wie ursprünglich vorgesehen von der „Josef-Rau-Straße“ (Planstraße A), sondern von Osten über den „Leimengrubweg“.

III.7 Grünplanung

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird aufgrund der vorliegenden Bauvoranfrage für das Grundstück Flst. Nr. 3063 das Baufenster nach Südosten verschoben.

Die aufgrund der neuen Erschließungssituation für dieses Grundstück zwischen dem Grundstück Flst. Nr. 3063 und der Haupteerschließungsstraße entstehende öffentliche Grünfläche ersetzt den dort entfallenden privaten Grünstreifen.

III.8 Bebauungsvorschriften

Im Zuge dieser 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Bebauungsvorschriften komplett überarbeitet und für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans neu gefasst.

IV. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Somit entwickelt sich die Änderung des Bebauungsplans aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

V. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich bleibt unverändert.

VI. Umweltverträglichkeit

Die Bebauungsplanänderung hat gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine weiteren wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltfaktoren wie Klima, Luft, Boden und Grundwasser. Deshalb kann auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Zuge dieser Änderung verzichtet werden.

VII. Auswirkungen der Planänderung

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung verursacht keinen zusätzlichen Kostenaufwand bezüglich Erschließung, Ver- und Entsorgung oder Folgeeinrichtungen für die Stadt Haslach.

Ausgefertigt:
Haslach, den 24. Juli 2001



Stadt Haslach


.....
Heinz Winkler
Bürgermeister