



Begründung

zur 16. Änderung des Bebauungsplans "Mühlen-/ Mühlenbacher Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Eigentümer des an der Julius-Allgeyer-Straße neu gebildeten Grundstücks Flst. Nr. 1382/17 beabsichtigt die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit Flachdach, wobei lediglich das obere Geschoss von der Julius-Allgeyer-Straße in Erscheinung tritt.

In Vorgesprächen mit der Verwaltung hat sich gezeigt, dass der Bauwunsch nicht im Rahmen des geltenden Bebauungsplans „Mühlen-/Mühlenbacher Straße, in der rechtsgültigen Fassung der 9. Änderung“ verwirklicht werden kann; auch nicht im Zuge von Befreiungen, da die Grundzüge der Planung tangiert werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung an dieser Stelle wünschenswert und die Errichtung eines Flachdachgebäudes vertretbar. Aus diesem Grund hat der Eigentümer des o.g. Grundstücks die Änderung des Bebauungsplans beantragt, damit die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung des Flachdachgebäudes geschaffen werden.

Ziel und Zweck der Änderung

Das Bauvorhaben weicht von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes insbesondere hinsichtlich der Dachform sowie der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinie) ab. Zugelassen sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Walmdächer. Beantragt wird hingegen die Errichtung eines Flachdachgebäudes. Die festgesetzte Baulinie wird zum Teil um über zwei Meter überschritten.

Ziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die beabsichtigte Nutzung. Hierzu ist es erforderlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1996 (Bebauungsplan „Mühlen-/Mühlenbacher Straße“, in der Fassung der 9. Änderung) zu ändern. Die rechtskräftigen schriftlichen Festsetzungen gelten unverändert auch für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung, soweit sie nicht durch diese 16. Änderung ergänzt bzw. ersetzt werden.

Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Um im Bereich Julius-Allgeyer-Straße 2 bis 4 (Flst. Nrn. 1392/17, 1392/6 (Teil), 1382/17 und 1379/2) eine größtmögliche städtebauliche Qualität bzw. homogene städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden alle vorgenannten Grundstücke in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich Flst. Nr. 1392/6 (Teil) bleiben allerdings unverändert. Bei diesem Grundstücksteil handelt es sich um die rückwärtige Grundstücksfläche des Anwesens Hansjakobstraße 17 (Hansjakob Museum; Freihof). Die Fläche ist im geltenden Bebauungsplan als Grünfläche

festgesetzt. Damit auf Flst. Nr. 1392/17 die Baugrenzen neu angeordnet werden können, bedarf es der Einbeziehung des Flst. Nr. 1392/6 (Teil) in den Geltungsbereich.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB) und bedarf daher keiner Genehmigung durch die Höhere Genehmigungsbehörde (Landratsamt Ortenaukreis).

Räumlicher Geltungsbereich

Die 16. Änderung des Bebauungsplans umfasst den im Deckblatt zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 22. November 2016 dargestellten Geltungsbereich (Flst. Nrn. 1392/17, 1392/6 (Teil), 1382/17 und 1379/2).

Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Flst. Nrn. 1392/17, 1382/17 und 1379/2 befinden sich alle in Privateigentum. Bei Flst. Nr. 1392/6 (Teil) handelt es sich um die rückwärtige Grundstücksfläche des Anwesens Hansjakobstraße 17 (Hansjakob Museum; Freihof).

Beschleunigtes Verfahren

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Verfahrensablauf

- | | |
|--|--|
| 26.07.2016 | Der Gemeinderat der Stadt Haslach berät über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes. |
| 20.09.2016 | Der Gemeinderat der Stadt Haslach beschließt in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Mühlen-/Mühlenbacher Straße“, in der Fassung der 9. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften zu ändern (16. Änderung). |
| 20.09.2016 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie die örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB samt Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. |
| 04.10.2016 bis
03.11.2016 | Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. |
| Schreiben vom
21.09.2016,
Frist bis 22.10.2016 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. |
| 22.11.2016 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen bzw. Bedenken und beschließt die 16. Änderung des Bebauungsplans „Mühlen-/Mühlenbacher Straße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als jeweilige Satzung. |

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren geändert, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Städtebauliche Festsetzungen

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Werden Gebäude mit einem Flachdach ausgebildet, so beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,15 m (Traufhöhe = Firsthöhe), gemessen ab Oberkante des Gehwegs der zugehörigen Erschließungsstraße und an der Mitte des Gebäudes.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Gänzlich im Erdreich befindliche Gebäudeteile bzw. bauliche Anlagen können über die vordere Baugrenze hinausgehen.

Untergeordnete Bauteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen grundsätzlich überschreiten, wenn diese nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,0 m vortreten.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Belagsflächen.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Drainpflaster etc.). Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

Beleuchtung

Die private Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen oder Natriumhochdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen i.S.d. § 9 (1) 13 BauGB sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Julius-Allgeyer-Straße sind Geländeauffüllungen bis maximal 0,80 m über Straßenniveau zulässig. Als Bezugspunkt für das Straßenniveau gilt die jeweilige Oberkante des Gehwegs.

Bauordnungsrechtlicher Teil

Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zugelassen sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer.

Die Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Flachdächern 0° bis 5°; im Übrigen 30° bis 45°.

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Hinweise

Denkmalschutz (Archäologie)

Sollten bei der Durchführung u.a. von baulichen Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden ist/sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Erdarbeiten bzw. Aushubarbeiten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird. Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen.

Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.

Bei Geländeauffüllungen z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Zugangswegen, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Diese Begründung wird der Bebauungsplanänderung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Versorgungsleitungen

Im Bereich der privaten Flächen befinden sich Erdgasleitungen. Bauliche Maßnahmen haben in Absprache mit dem Betreiber zu erfolgen.

Haslach im Kinzigtal, 22. November 2016



Heinz Winkler
Bürgermeister