



Fert. 2  
Anl. 2

STADT HASLACH

## Begründung

### zum Bebauungsplan „Im kleinen Grünle“<sup>II</sup>

#### I. Erfordernis der Planung

Um den seit Jahren anstehenden Wohnungsbedarf im Stadtteil Bollenbach zu decken, ist die Ausweisung eines Neubaugebietes dringend erforderlich.

Der hauptsächliche Bedarf ist auf Einfamilienwohnhäuser ausgerichtet, um den Eigenheimwünschen junger Familien Rechnung zu tragen.

#### II. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden geschaffen werden.

#### III. Inhalt der Planung

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" WA nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden hinsichtlich der Nutzung noch weitere Einschränkungen vorgesehen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse festgesetzt, wobei die Gebäudehöhen durch maximale Wand- und Firsthöhen fixiert werden.

##### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster im Zeichnerischen Teil markiert. Garagen und überdachte Stellplätze sind aber auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **4. Grünordnung**

Die geplante Bebauung stellt ein Vorhaben dar, das den naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestand gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt.

Dem Bebauungsplan liegt deshalb eine Bewertung der Grünordnung einschl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Darstellung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen bei. Die erforderlichen Grünordnungsmaßnahmen wurden in die Textlichen Festsetzungen, der Erhalt von Bäumen in den Zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan übernommen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine "Besonders geschützten Biotope" nach § 24a BNatSchG. Die Planfläche wurde bisher überwiegend als Streuobstwiesen und Ackerbauflächen genutzt.

Eine endgültige Aufteilung der im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Bäume erfolgt erst im Zuge der Straßengestaltung durch den Fachplaner.

#### **5. Verkehrsplanung**

Die Verkehrsplanung sieht vor, das Baugebiet mit einer Straße zu durchfahren, die an zwei Stellen an das vorhandene bzw. noch auszubauende (Allmendweg) Straßennetz angebunden wird. Innerhalb des Gebietes werden weitere Bauplätze durch eine Stichstraße erschlossen.

Der Innenbereich soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

#### **6. Stellplätze**

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung wird wie folgt begründet:

Aus Gründen des ökonomischen Flächenverbrauchs sind im Erschließungskonzept nur wenige öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Da auch die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz nicht ausreichend ist, muss mit einer erhöhten PKW-Nutzung gerechnet werden.

#### **7. Baugestaltung**

Aufgrund der vorliegenden Bauplatzanfragen bzw. des Bedarfs werden im wesentlichen Einzelhausgrundstücke in einer Größe von ca. 700 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dies kommt auch der städtebaulichen Zielsetzung als Dorfrandbebauung entgegen. Im Gebietsinnenbereich werden einige Bauplätze für Doppel- oder Reihenhausbauung vorgesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II VG begrenzt, wobei die Gebäudehöhen durch maximale Wand- und Firsthöhen fixiert werden.

Im Bereich südlich der Kinzigstraße wird die Bebauung aus der vorhandenen Erschließungsstraße ergänzt, und zwar soweit bis sich eine Abrundung mit der westlichen Bebauung der Bohnackerstraße ergibt.

#### **IV. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haslach i.K. weist den größten Teil des zur Bebauung vorgesehenen Bereiches des Baugebietes als Wohnbaufläche aus.

Die Teilfläche unterhalb der Kinzigstraße/Allmendweg ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird damit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 4 BauGB).

Der Gemeinderat der Stadt Haslach i.K. hat zu Gunsten der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes in der öffentlichen Sitzung am 18. Sept. 2000 beschlossen, auf eine Bebauung des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereiches "Ob dem Dorf" im Stadtteil Bollenbach solange zu verzichten, bis dieses Baugebiet bebaut ist.

#### **V. Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Er wird begrenzt

im Norden: durch vorhandene Bebauung entlang der Bollenbacher Straße

im Westen: durch die Kinzigstraße

im Süden: Teilweise durch den Allmendweg und durch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

im Osten: landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

#### **VI. Umweltverträglichkeit**

Die Auswirkungen auf die für die Umwelt maßgebenden Faktoren wurden untersucht.

Als Ergebnis kann folgendes festgehalten werden:

1. Zur Erkundung des Bodenaufbaus und der Grundwasserverhältnisse wurde ein Ingenieurgeologisches – Hydrologisches Gutachten erstellt. Geprüft wurden auch die Möglichkeiten der Versickerung von anfallendem Tagwasser ins Grundwasser.

Das Ergebnis des Gutachters ist aus dem Gutachten des Instituts für angewandte Geologie Seitz vom 08.03.2000, das dem Bebauungsplan beigelegt ist, zu entnehmen. Die Empfehlungen wurden in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

2. Wegen der sich im Nahbereich des Baugebietes befindlichen Bundesstraße 33, ist die Lärmeinwirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch ein Gutachten, das dem Bebauungsplan beigelegt ist, genauer ermittelt worden.

Nach dem Gutachten des Ing.Büro Rink (ISW), 79275 Reute vom 5.10.2000 sind gemäß § 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB die Flächen zu kennzeichnen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, d.h. im vorliegenden Fall die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit hinreichender Luftschalldämmung) zum Schutz vor Straßenverkehrslärm-Einwirkungen, erforderlich sind.

Weiter geht aus dem Gutachten hervor, dass lediglich die Südfassade des Wohngebäudes, das auf dem Grundstück westlich der Einmündung der Bohnackerstraße in die Kinzigstraße geplant ist, dem Lärmpegelbereich zuzuordnen ist und somit ausschließlich für die genannte Südfassade ein entsprechender Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung der zum Einsatz vorgesehenen Außenbauteile erforderlich ist. (siehe Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan).

## VII. Auswirkungen der Planung

### 1. Erschließung

Der Planbereich muss für den Verkehr, sowie für die Ver- und Entsorgung erschlossen werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sind im folgenden einschl. der dadurch entstehenden Erschließungskosten aufgeführt:

Straßenbau	DM	650.000,00
Kanalbau im Trennsystem u. Regenwasserableitung	DM	450.000,00
Wasserversorgung	DM	70.000,00
Beleuchtung	DM	60.000,00
Begrünung	DM	40.000,00
Vermessung u. Planung (ca. 10%)	DM	85.000,00
Sonstiges	DM	15.000,00
Summe	DM	1.370.000,00

### 2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist grundsätzlich gewährleistet. Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neue Entwässerungskanäle im Trennsystem zu verlegen.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Elektrizitätswerk Mittelbaden AG. Lahr, mit Gas durch die Gasversorgung Mittelbaden GmbH (MIBA) Offenburg und mit Trinkwasser durch die Stadtwerke Haslach im Kinzigtal.

### 3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff i.S. d. § 8 BNatSchG dar. Dieser lässt sich nicht vermeiden.

Die zur Kompensation der Beeinträchtigungen vorgesehenen Maßnahmen sind aus der dem Bebauungsplan beigefügten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu ersehen. Mit den vorgesehenen Maßnahmen werden die betroffenen Funktionen von Natur und Landschaft aufgewertet und können die unvermeidbaren Beeinträchtigungen z.T. kompensieren.

## VIII. Bodenordnung

Die Flächen für das Plangebiet wurden durch die Stadt Haslach erworben, lediglich ein Grundstücksbereich gehört einem privaten Eigentümer.  
Nach Abzug der öffentlich notwendigen Flächen wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans die Zuteilung der einzelnen Bauplätze im Messbriefverfahren erfolgen. Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht bindend und nur beispielhaft vorgenommen.

Flächenbilanz:

Gesamtfläche: 2 ha.

davon

Verkehrsflächen: ca. 2.500 m<sup>2</sup>

Wohnbauflächen: überbaubare Flächen: ca. 10.000 m<sup>2</sup>

Grünflächen bzw. nicht überbaubare Flächen: ca. 7.500 m<sup>2</sup>

## IX. Finanzierung

Die Erschließungskosten werden im gesamten ermittelt und nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Haslach erhoben. Ebenso Beiträge für Wasserversorgung und Entwässerung gemäß gültigen Satzungen der Stadt Haslach.

77716 Haslach i.K., den 12. Dez. 2000

Stadt Haslach i. K.



Heinz Winkler  
Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt  
Änderungsplan  
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung  
Offenburg, den 27. MRZ. 2001



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
- Baurechtsbehörde -