



## Begründung

### **zur 17. Änderung des Bebauungsplans "Mühlen-/ Mühlenbacher Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

#### **Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

Der Eigentümer des Grundstücks Julius-Allgeyer-Str. 10, Flst. Nr. 1341/7, beabsichtigt das bestehende Wohngebäude abzubrechen und ein Einfamilienwohnhaus zu errichten.

In Vorgesprächen mit der Verwaltung hat sich gezeigt, dass der Bauwunsch nicht im Rahmen des geltenden Bebauungsplans „Mühlen-/Mühlenbacher Straße, 9. Änderung“ verwirklicht werden kann, auch nicht im Zuge von Befreiungen, da die Grundzüge der Planung tangiert werden. Aus diesem Grund hat der Eigentümer des o.g. Grundstücks die Änderung des Bebauungsplans beantragt, damit die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Um für dieses Bauvorhaben eine objektive Einschätzung über die städtebauliche Wirkung zu erhalten, wurde das Bauvorhaben unter Hinzuziehung des mobilen Gestaltungsbeirates der Architektenkammer Baden-Württemberg am 04. September 2017 erörtert. Das Bauvorhaben wurde, insbesondere auch im Hinblick auf die Abweichungen hinsichtlich der geltenden Bebauungsplanvorschriften für städtebaulich vertretbar bewertet.

#### **Ziel und Zweck der Änderung**

Das Bauvorhaben weicht von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans insbesondere hinsichtlich der Dachneigung und der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinie und Baugrenze) ab. Zugelassen sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°. Beantragt wird hingegen ein flachgeneigtes asymmetrisches Satteldach mit einer zur Straße abgewandten Dachneigung von 15°. Das Dach zur Straße hin soll mit einer Dachneigung von 33° ausgeführt werden.

Garagen und Nebenanlagen sind vor der vorderen Baulinie nicht zugelassen. Geplant ist ein Überschreiten der Baulinie um 3 Meter. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird die Baugrenze ebenfalls um 3 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 vordere Baulinie wird zur Baugrenze und analog der angrenzenden südlichen Grundstücke mit einem Abstand von 5 Meter zur Grundstücksgrenze (Straße) in den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung aufgenommen. Die rückwärtige Baugrenze bleibt unverändert. Zusätzlich erfolgt die Aufnahme, dass Bauteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Tür- und Fenstervorbauten die rückwärtige Baugrenze grundsätzlich überschreiten

dürfen, wenn diese nicht breiter als 5 m sind und die Baugrenze nicht mehr als 3 Meter überschritten wird.

Ebenfalls angepasst wird der Abstand der vorderen Baugrenze zur Straße auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1343/1, 1342/1, 1339/3 und 1337/2. Die vordere Baulinie wird auch hier zur Baugrenze und im Hinblick auf eine einheitliche Handhabe wird der Abstand auch hier parallel zum Straßenverlauf hin gemessen.

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen gelten unverändert auch für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung, soweit sie nicht durch diese 17. Änderung ergänzt bzw. ersetzt werden.

### **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).

### **Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Flst. Nr. 1341/7 befindet sich in Privateigentum.

### **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 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

### Verfahrensablauf

- |  |  |
|--|--|
| 07.11.2017   | 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 (17. Änderung).  |
| 07.11.2017   | 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. |
| 11.12.2017 bis<br>11.01.2018                         | Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.   |
| Schreiben vom<br>20.11.2017,<br>Frist bis 31.12.2017 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.   |
| 16.01.2018   | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen bzw. Bedenken und beschließt die 17. 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**

#### **A. Bauplanungsrechtlicher Teil**

##### **2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)**

##### **4. 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.

##### **4.1 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

Bauteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die rückwärtige Baugrenze grundsätzlich überschreiten, wenn diese nicht breiter als 5 m sind und die Baugrenze nicht mehr als 3,0 m überschritten wird.

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

##### **7.1 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.

##### **7.2 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).

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

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

#### **B. Bauordnungsrechtlicher Teil**

##### **1. Anforderungen an die Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

##### **1.2** Soweit in den zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist, werden für 1- und 2-geschossige Gebäude (Vollgeschosse) 30° bis 45 ° festgelegt. 3-geschossige Gebäude (Vollgeschosse) müssen eine

Dachneigung von 28° bis 32° erhalten. Bei Satteldächern darf das Dach auf der straßenabgewandten Seite auch flacher ausgebildet werden. Die Minstdachneigung beträgt in diesem Fall 15°.

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

- 5.1** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 5.2** 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](mailto: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 Anstrengung 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.

Zugangswege, 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 Leitungsgräben 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, 16. Januar 2018



Philipp Saar  
Bürgermeister