

Fert. 1
Anl. 2



STADT HASLACH
STADTVERWALTUNG

Stadt Haslach i.K.
Ortenaukreis

Begründung
zum Bebauungsplan „Neumatt“

I. Erfordernis der Planänderung

Die Bewältigung der innerörtlichen Konfliktsituation hinsichtlich der vorhandenen und beabsichtigten zusätzlichen Nutzung am bisherigen Standort ist nur mit einer Auslagerung des Betriebes an die Ortsrandlage (Außenbereich) des Stadtteils Bollenbach zu erreichen.

II. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Ökonomiegebäudes für Pferdehaltung, Erwerbsobstbau und Brennerei sowie die Bebauung mit einem Wohngebäude geschaffen werden. Die Nutzung des Wohngebäudes wird auf maximal zwei Wohnungen für die Hofinhaber / Altenteilerwohnung und eine Ferienwohnung begrenzt.

III. Inhalt der Planung

1. Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet wird als „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dabei werden hinsichtlich der Nutzung weitere Einschränkungen vorgesehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse (VG) wird beim Ökonomiegebäude auf 1 Vollgeschoss und beim Wohnhaus auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Größe der Gebäude kann im Rahmen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen geplant werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster im Zeichnerischen Teil markiert. Außerhalb sind Nebenanlagen nicht zulässig.

4. Grünordnung

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen für die Grünordnung festgesetzt. Im Geltungsbereich sind keine "Besonders geschützten Biotope" nach § 24a NatSchG erfaßt. Die Planfläche wurde bisher als Wiese und Pferdekoppel genutzt.

Die Bestände wurden im Bebauungsplan erfasst. Die Bebauung dieses Gebiets stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, weshalb Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück festgeschrieben werden.

5. Verkehrsplanung

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg. Dieser wird zu diesem Zweck nicht weiter ausgebaut.

6. Baugestaltung

Den Festsetzungen für den Bebauungsplan liegt eine Bauplanung zugrunde, die zwischen Antragsteller und Trägern öffentliche Belange bereits im Vorfeld auf die Gebietsverträglichkeit abgestimmt wurde.

IV. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haslach i.K. weist den zur Bebauung vorgesehenen Bereich des Baugebietes als landwirtschaftliche Fläche aus. Der Bebauungsplan wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die dringende Notwendigkeit ergibt sich aus der innerörtlichen Konfliktsituation der Nutzung am bisherigen Standort in Verbindung mit zusätzlich geplanten Nutzungen (siehe I und II.).

Die Fläche des Bebauungsplanes wird in der späteren Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend übernommen.

V. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,6 ha.

Er wird begrenzt
im Norden: durch Flst.Nr. 1406 (Weg)

im Westen: Teil von Flst.Nr. 1407

im Süden: durch den Allmendweg (Flst.Nr. 1418)

im Osten: durch den Bollenbacher Talbach (Flst.Nr. 1474)

VI. Auswirkungen der Planung

1. Erschließung

Der Planbereich wird durch einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen, der nicht weiter ausgebaut werden soll. Eine zusätzliche Straßenbeleuchtung ist nicht vorgesehen. Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telefon müssen verlegt werden. Ebenso ist ein Regenwasseranschluss unter der Straße hindurch in den Landgraben herzustellen.

2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist grundsätzlich gewährleistet. Ein Schmutzwasserkanal ist nördlich der vorgesehenen Bebauung vorhanden. Für die Regenentwässerung muss noch ein Zulauf unter dem Allmendweg in den Talbach hergestellt werden.

3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bebauung des Flst.Nr. 1407 stellt keinen erhöhten Eingriff in den Naturhaushalt dar. Als Ausgleich ist die bestehende Wiesenfläche mit Streuobstbäumen zu bepflanzen. Außerdem ist ein Pflanzenstreifen entlang der Böschung des Talbachs vorgesehen.

Zur Stabilisierung der westlichen Uferböschung ist vorgesehen, das Gelände auf einer Breite von ca. 20 m aufzufüllen. Im jetzigen Zustand besteht die Gefahr eines Dammdurchbruches im Hochwasserfall, weil die Bachsohle höher liegt als das westlich liegende Gelände.

VII. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren wird nicht durchgeführt. Es wird ein Teil eines Flurstückes abgetrennt und ein Teil davon bebaut, das sich im Eigentum eines Besitzers befindet.

VIII. Finanzierung

Die Finanzierung der Kosten für Erschließung und Kanalisation ergibt sich aus dem Haushaltsplan der Stadt Haslach.

77716 Haslach i. K., den 18. Sept. 2000

Stadt Haslach i. K.



Heinz Winkler
Bürgermeister

03.10.00

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 12. OKT. 2000



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]

[Faint handwritten signature and stamp]