

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 603/2, 603/23, 603/4 und 2544. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, wie in der Planzeichnung dargestellt, festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO werden entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO

3.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Nutzungsschablone mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

Die Obergrenze der GRZ kann in Anwendung von § 17 Abs. 3 BauNVO in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise um bis zu maximal 0,1 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen bis zu

einer Grundflächenzahl von höchstens 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3.2 Geschossflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Nutzungsschablone mit 1,2 als Obergrenze festgesetzt.

Die Obergrenze der GFZ kann in Anwendung von § 17 Abs. 3 BauNVO in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise um bis zu maximal 0,7 überschritten werden.

3.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Nutzungsschablone mit III als Obergrenze festgesetzt.

3.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Trauf- und die Firsthöhe werden als Höchstmaß in Metern in der Planzeichnung festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe im Rohbau. Diese wiederum darf höchstens 1,00 m über der Höhe der Erschließungsstraße liegen. Maßgebend ist die Mitte der Bauplatzlänge entlang der Erschließungsstraße.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

4. **Bauweise** **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

5. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Form von Baugrenzen festgesetzt.

6. **Nebenanlagen und Stellplätze** **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO**

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports, Stell- und Lagerplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

6.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich, auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen, zugelassen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die in Richtung Osten orientierten Außenfenster sind, sofern es sich um Fenster für Aufenthaltsräume handelt, als Schallschutzfenster, mindestens der Schallschutzklasse III nach Tafel 3 der VDI-Richtlinien, auszubilden.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

1. Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und -neigung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 12° - 40° auszuführen.

1.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung darf nicht glänzend hergestellt werden, es sind dunkle Farbtöne, außer schwarz, zu verwenden.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur auf Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig und dürfen eine Breite von zwei Dritteln der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Der Abstand von Dachaufbauten und -einschnitten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand zum First muss mindestens 0,50 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen mit wechselndem, beweglichem, blinkendem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3570, Fax. 0761/208-3599), unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2. Altlasten

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde im Änderungsbereich des Bebauungsplans eine Altlastverdachtsfläche erhoben. Hierbei handelt es sich um den Altstandort „Moser - Breitestraße 3 + 3a“, Obj.-Nr. 01162.

Auf dem Gelände wurden folgende altlastrelevanten Nutzungen betrieben:

- Bau-/Möbelschreinerei/Glaserei von 1925 - 1990
- Kunststoffprodukte/Kunststoffverarbeitung/Lager von 1994 - 1998
- Werkzeug und Formenbau von 1998 - 2006

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur Klärung des Gefahrenverdachts bzw. Abschätzung, inwieweit es durch die altlastenrelevanten Vornutzungen zu Untergrundverunreinigungen gekommen ist, eine „Historische Erkundung“ durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Gutachten vom 08. März 2011 der Weber-Ingenieure GmbH, Offenburg (dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt) dokumentiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren technischen Erkundungsmaßnahmen erforderlich.

Der Gefahrverdacht gemäß § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) konnte ausgeräumt werden.

Der Ausschluss des Verdachts gilt für:

- die untersuchten Schadstoffe,
- den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden und
- die aktuelle bzw. die geplante Nutzung im Mischgebiet.

Der Altstandort „Moser - Breitestraße 3 + 3a“ ist i. S. von § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche mehr.

Der Altstandort wird beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - hinsichtlich der bewertungsrelevanten Wirkungspfade „Boden-Grundwasser“ und „Boden-Mensch“ auf Beweisniveau BN 2 in „B = Belassen zur Wiedervorlage nach Durchführung technischer Erkundungsmaßnahmen“ (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft und entsprechend im Bodenschutzkataster dokumentiert.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen bzw. vorgesehenen Nutzung der Grundstücke, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur dann in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit ist. Trotz der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen können auf der Altstandortfläche noch punktuelle Bodenverunreinigungen mit evtl. entsorgungsrelevanten Belastungen vorhanden sein.

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

Haslach im Kinzigtal, den 12. April 2011

Stadt Haslach



Heinz Winkler
Bürgermeister

