



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Satzung der Stadt Haslach über

Bebauungsplan : **„Zillmatt II“**

in der Fassung der 1. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-
schriften zum Bebauungsplan

Haslach, **25. Juli 2023**
.....

Bürgermeister:



Philipp Saar

Der Gemeinderat der Stadt Haslach hat am 25.07.2023 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Zillmatt II“ in der Fassung der 1. Änderung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO



ergibt sich aus dem Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Zillmatt II“ in der Fassung der 1. Änderung unter Anlage 3. Sie gelten zum einen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, zum anderen für den dort dargestellten Bereich des Deckblatts.

§ 2 Gegenstand der Änderung

1. Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil (Anlage 3)
2. Ziffer 2.6 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) entfällt für den gesamten Änderungsbereich
Hinweis: Ziffer 3.3 der rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen bleibt davon unberührt.
3. Ziffer 2.11.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erhält für den Bereich des Deckblatts folgende Fassung:

Beleuchtung. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie art- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

4. Ziffer 2.12.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erhält für den Bereich des Deckblatts folgende Fassung:

Gehölzpflanzungen und Ansaaten.

a) Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste unter Ziffer 5 gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland.

b) Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m³, Mindestmaß der Öffnung: 8 m², Mindestdiefe: 1,5 m) zu pflanzen.

Hinweis: Auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ wird hingewiesen.

c) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.

d) Für Wiesenansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

5. Ziffer 2.12.5 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Obstbäume auf private Grünflächen) entfällt für den Bereich des Deckblatts

6. Als Ziffer 2.14.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird für den gesamten Änderungsbereich neu aufgenommen:

Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Teilbereiche als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

7. Ziffer 2.15 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird für den Bereich des Deckblatts wie folgt ergänzt:

Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen.

Die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (18.386 Ökopunkte - Fläche "13 Hintermatt" des Eingriffs-Ausgleichsflächenkatasters der Stadt Haslach) ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

§ 3 Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung bestehen aus:
 - a) Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung, Maßstab 1:500, Anlage 3
in der Fassung vom 25.07.2023
 - b) Eingriffs-Ausgleichsbewertung, Anlage 4
in der Fassung vom 25.07.2023
 - c) Artenschutzrechtliche Begutachtung mit Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen, Anlage 5
in der Fassung vom 25.07.2023

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung, Anlage 3
in der Fassung vom 25.07.2023

3. Beigefügt sind:
- a) Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung, Anlage 2
in der Fassung vom 25.07.2023
 - b) Übersichtskarte, Maßstab 1:25.000, Anlage 1
in der Fassung vom 25.07.2023

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 04.11.2014, werden durch § 2 dieser Satzung für den Änderungsbereich (gesamter Geltungsbereich) bzw. den Bereich des Deckblatts punktuell aufgehoben, geändert bzw. ergänzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Der rechtskräftige zeichnerische Teil wird nur für den Bereich des Deckblatts für diesen Teilbereich durch das Deckblatt (Anlage 3) überlagert.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Vermerk über die Rechtskraft des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Zillmatt II“ in der Fassung der 1. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **04. Aug. 2023** in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Haslach, den **04. Aug. 2023**




.....
Philipp Saar, Bürgermeister

Aufgestellt: Lahr, 12.07.2023

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin