



2. Änderung des Bebauungsplans "Im kleinen Grünle II"

Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Im kleinen Grünle II“ vom 12.03.2001 erhalten durch diese 2. Änderung für den Geltungsbereich des beiliegenden Deckblatts vom 18. Mai 2013 folgende ergänzenden/ändernden Festsetzungen:

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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)
- Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl., S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl., S. 65)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 -(GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Die textlichen Festsetzungen zu den Schutzflächen erhalten für den Planbereich der 2. Änderung folgende Neufassung:

7. Schutzflächen

- 7.3 Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesene Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um den Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß zu begrenzen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist für die Südfassade der auf den Grundstücken Flst.Nr. 1486, 1487, 1488/2 geplanten Gebäude ein entsprechender Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung der zum Einsatz vorgesehenen Außenbauteile erforderlich.

Die Anforderung an die Luftschalldämmung muss den Festlegungen in DIN 4109 für Aufenthaltsräume - $R'_{w,res}$ 35 dB(A) - entsprechen (Schallschutzklasse III).

Die Aussagen zum Pflanzgebot und Erhalt von Bestandsbäumen werden in Ziffer 8.3 der textlichen Festsetzungen wie folgt geändert:

8. Pflanzbindung

- 8.3 Auf den Baugrundstücken ist pro Baugrundstück ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Art und der Standort sind frei wählbar. Bestehende Bäume sind anrechenbar. Die Grenzabstände sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg einzuhalten. Ist der Baum abgängig, ist ein neuer zu pflanzen.

Ziffer 9. zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken erhält folgende Neufassung des ersten Satzes der Ziffer 9.1:

9. Rückhaltung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken

- 9.1 Im Bereich von Hof- und Garagenzufahrten sowie auf nicht überdachten Stellplätzen sind Bodenbeläge zu wählen, welche eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen, wie z.B. wassergebundene Decken aus Splitt oder Kies, Schotterterrassen, haufwerksporiges Pflaster, Pflastersteine mit Zwischenräumen mit entsprechendem Bodenaufbau.

Neu eingefügt wird die Ziffer 11. zum Schutze des Grundwassers mit folgendem Wortlaut:

11. Grundwasserschutz

- 11.1 Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.
- 11.2 Für unvermeidliche bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.
- 11.3 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen

und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

- 11.4 Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1. Gestaltung

Die Ziffer 1.1

der örtlichen Bauvorschriften erhält durch Eintrag in Bezug auf die Wandhöhe für den Planbereich dieser 2. Änderung durch Eintrag im zeichnerischen Teil eine Änderung.

Die Ziffer 1.3

der örtlichen Bauvorschriften erhält im ersten Satz für den Planbereich dieser 2. Änderung folgende Änderung:

Soweit in den zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist, werden für die Gebäude 30°- 45° festgelegt.

Der letzte Satz von Ziffer 1.3. wird wie folgt neu gefasst:

Freistehende Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig, das begrünt werden muss.

Die Ziffer 1.4

der örtlichen Bauvorschriften erhält im letzten Satz für den Planbereich dieser 2. Änderung folgende Neufassung:

Solarthermische und photovoltaische Anlagen sind zulässig.

Die Auflistung der zulässigen Einfriedungen in Ziffer 4. der örtlichen Bauvorschriften wird durch Buchstabe d) wie folgt ergänzt:

4. Einfriedungen

d) Gabionen bis 0,80m Höhe

Neu eingefügt wird Ziffer 6 mit folgendem Wortlaut:

6. Dachüberstand

Jedes Hauptgebäude muss einen Minstdachüberstand von 0,50m vorweisen.

C. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise

Die Ziffer 7 erhält folgende Neufassung:

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de)** schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes für Baden-Württemberg sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. Ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Neu eingefügt wird Ziffer 9 mit folgendem Wortlaut:

Die Anregung der Stadt Haslach, als örtl. Straßenverkehrsbehörde, dass in Anlehnung an das Baugebiet „Im kleinen Grünle II“ das Plangebiet als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden soll, wird als Hinweis aufgenommen.

Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

Haslach im Kinzigtal, 05.06.2013



Heinz Winkler
Bürgermeister