



## Begründung

### zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Breite" (Bereich Schulstraße 1, 3 und 5) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Erfordernis / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2549, Schulstraße 3, beabsichtigt insbesondere durch die Erhöhung des Kniestocks im Dachraum des Bestandsgebäudes zusätzlich ein Vollgeschoss unterzubringen. Des Weiteren soll auf der Südseite durch einen direkten Anbau an das Wohnhaus eine weitere zweigeschossige Wohnung entstehen.

Das Grundstück Flst. Nr. 2549 liegt im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „Breite“ aus dem Jahre 1957, wobei aber lediglich der Baulinienplan mit den Baulinien und Baugrenzen Rechtskraft besitzt. Im Übrigen beurteilt sich das Bauvorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch danach, ob es sich in die Umgebungsbebauung einfügt.



Standort und Lage des Planungsgebiets im Stadtgefüge

In Vorgesprächen mit der Verwaltung hat sich gezeigt, dass der Bauwunsch nicht im Rahmen des derzeit geltenden Teilbebauungsplanes „Breite“ verwirklicht werden kann.

Um für dieses Bauvorhaben eine objektive Einschätzung über die städtebauliche Wirkung und dessen Einfügung in die Umgebungsbebauung zu erhalten, wurde das Bauvorhaben unter Hinzuziehung des mobilen Gestaltungsbeirates der Architektenkammer Baden-Württemberg erörtert.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung mit einer Wohnbebauung an dieser Stelle wünschenswert und vertretbar. Aus diesem Grund hat der Eigentümer des o.g. Grundstücks die Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in relativ zentraler Stadtlage wird der nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung gerecht und dient der Befriedigung des Bedarfs an Wohnungen in der stabilen Wirtschaftsregion Offenburg / Ortenau.

## 1.2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil und dem textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung jeweils vom 15. März 2016. Der Baulinienplan aus dem Jahr 1957 tritt für diesen Bereich durch die Bebauungsplanänderung außer Kraft. Insbesondere wurden folgende Regelungen getroffen:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung („Wohnbaufläche“)
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)
- Festsetzung einer „offenen Bauweise“
- Festsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen
- Festsetzung einer maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe
- Maximale Begrenzung der Anzahl an Vollgeschossen
- Festsetzung bzgl. der Dachform und Dachneigung

## 1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Haslach gehört zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammen mit den Umlandgemeinden Fischerbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB).

## 1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Breite“ bleibt unverändert. Lediglich im Hinblick auf die Bebauungsvorschriften für die Grundstücke Flst. Nrn. 2548, 2549 und 2550 erfolgt eine Anpassung. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 15. März 2016 dargestellten Geltungsbereich.

Um im Bereich Schulstraße 1 (Flst. Nr. 2548), 3 (Flst. Nr. 2549) und 5 (Flst. Nr. 2550) eine größtmögliche städtebauliche Qualität bzw. einheitliche städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden alle drei Grundstücke in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 0,5311 ha. Das Plangebiet wird im Norden von der Schulstraße begrenzt bzw. erschlossen. Südlich schließen sich landwirtschaftliche Freiflächen als Grünlandwiesen bzw. ein landwirtschaftlicher Weg an. Das Gelände fällt stark von Süden nach Norden hin ab.

## 1.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich alle in Privateigentum.

## 1.6 Beschleunigtes Verfahren

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die der Bebauungsplanänderung bzw. dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegende Grundfläche bleibt unter der in § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Somit kommt für die Änderung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung.

### Verfahrensablauf

12.05.2015 Der Gemeinderat der Stadt Haslach beschließt in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Breite“ mit örtlichen Bauvorschriften zu ändern (6. Änderung).

15.12.2015 Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie die örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

28.12.2015 bis 28.01.2016 Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Schreiben vom 15.12.2015, Frist bis 28.01.2016 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

15.03.2016 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen bzw. Bedenken und beschließt die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Breite“ sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

## 1.7 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren geändert. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

## 2. Städtebauliche Festsetzungen (nicht abschließend)

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist in Anlehnung an den Flächennutzungsplan die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) sowie Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Diese Nutzungen würden dem Erscheinungsbild und dem Gebietscharakter in diesem Bereich des Stadtgebiets entgegenwirken. In diesem Bereich soll eine sinnvolle Verdichtung und Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Durch die Bestimmung der Grundflächenzahl von 0,4 wird die vorherrschende Dichte der angrenzenden Bebauung aufgenommen sowie die Möglichkeit einer darüber hinaus gehenden Bebauung eröffnet.

Um die Gebäudekubatur regeln zu können, wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse sichert, dass sich der Neubau in seiner Maßstäblichkeit an die angrenzende Bebauung anpasst.

## 2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Als Bauweise wird im Plangebiet die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgelegt.

Die Festlegung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe erfolgt entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone.

### Nutzungsschablone 1:

Den unteren Bezugspunkt zur Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bildet die Straßenhöhe, gemessen in der Mitte des Gebäudes. Als Straßenhöhe gilt die Oberkante der an die jeweiligen Grundstücke angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Rohfußbodenhöhe des 1. Obergeschosses darf maximal 6,00 m über diesem Bezugspunkt liegen. Die maximale Traufhöhe beträgt gemessen ab Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses 7,30 m, die maximale Firsthöhe 9,30 m.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Dachhaut, für die Firsthöhe die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

### Nutzungsschablone 2:

Den unteren Bezugspunkt zur Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bildet die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses. Diese darf maximal 1,30 m über der Rohfußbodenhöhe des 1. Obergeschosses des Gebäudes im Geltungsbereich der 1. Nutzungsschablone liegen. Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m, die maximale Firsthöhe beträgt 7,50 m.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Dachhaut, für die Firsthöhe die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

### Hinweis:

Für Garagen, Carports und Nebengebäuden werden eine maximal zulässige Traufhöhe von 3,0 m sowie eine maximal zulässige Firsthöhe von 4,0 m festgesetzt (vgl. hierzu Ziffer B, Ziffer 1.6 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen).

## 2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb, Carports auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Die Errichtung von unüberdachten Stellplätzen ist grundsätzlich unzulässig. Hiervon kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Errichtung städtebaulich vertreten werden kann.

Im gesamten Plangebiet sind Carports so zu errichten, dass zwischen diesen und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,0 m verbleibt; wobei der Dachüberstand maximal 0,50 m betragen darf.

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

Untergeordnete Bauteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

**3. Örtliche Bauvorschriften (nicht abschließend)**

**3.1 Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports**

Die Dachform und Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zugelassen sind ausschließlich Satteldächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 12° bis 40°.

Garagen und Carports können darüber hinaus auch als Flachdach ausgeführt werden. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 5°.

Auf Nebengebäuden und Nebenanlagen sowie untergeordneten Dachflächen und Bauteilen können Ausnahmen hiervon zugelassen werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen und städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

**3.2. Firstrichtungen von Hauptgebäuden**

Die Firstrichtungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Zugelassen ist ausschließlich eine zur Erschließungsstraße parallele Ausrichtung. Somit kann gewährleistet werden, dass ein harmonisches Bild durch Staffelung der Dachlandschaft entsteht.

**3.3. Dachaufbauten/-einschnitte und Wiederkehre**

Die Länge von Dachgauben, Dacheinschnitten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen, die von Zwerchgiebeln (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade) und Wiederkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) maximal 50 %. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder Dacheinschnitten zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen. Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Wiederkehren, gemessen von Oberkante Rohfußboden des ersten/untersten ganz bzw. teilweise im Dachraum liegenden Geschosses bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand / Wiederkehräußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 3,00 m betragen.

Die nicht verglasten Teile der Dachaufbauten müssen in der Farbe der Dachdeckung angepasst werden. Schleppgauben sind nur bei Dächern ab einer Dachneigung von mind. 35° zulässig.

Die Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Wiederkehre und Zwerchgiebel sind so zu wählen, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Farbe und

Verhältnis der Bauweise und der Bauteile übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

### **3.4 Gestaltung von Balkonen**

Balkonstützen sind in leichter Stahlkonstruktion, farbig gestrichen, auszuführen. Eine Ausnahme hiervon kann zugelassen werden, wenn die Ausführung begründet und aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertreten werden kann. Werden Balkongeländer in Glas- oder Stahl-Stabgeländer ausgeführt, sind dahinter angebrachte Vorrichtungen zum Sichtschutz (bspw. Bambusmatten, Kunststoffmatten etc.) unzulässig.

## **4. Hinweise (nicht abschließend)**

### **4.1 Landwirtschaftliche Emissionen**

Da die angrenzenden Freiflächen als Grünlandflächen bewirtschaftet werden, besteht aus Sicht der Stadt Haslach keine Gefahr von gesundheitsgefährdenden Emissionen aus der „landwirtschaftlichen Bewirtschaftung“. Ein Erfordernis u.a. einer Immissionschutzhecke im Zuge einer Neubebauung ist daher nicht erforderlich.

### **4.2 Erschließung / Infrastruktur**

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung werden unverändert über die „Schulstraße“ erschlossen.

### **4.3 Technische Ver- und Entsorgung**

#### **4.3.1 Entwässerung, Wasserversorgung, Elektrizität, Telekommunikation**


Durch die Bebauungsplanänderungen ergeben sich keine Änderungen

### **4.4 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Der Stadt Haslach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

Diese Begründung wird der Bebauungsplanänderung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Haslach, den 15. März 2016



*[Handwritten signature]*

Heinz Winkler  
Bürgermeister