

Stadt Haslach  
im Kinzigtal

Ortenaukreis

## B e g r ü n d u n g

zur 13. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlen-/ Mühlenbacher Straße“ im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1404/3 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### **I. Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Flst.Nr. 1404/3 ein Wohnhaus mit Flachdach zu errichten.

Im hier geltenden Bebauungsplan „Mühlen-/ Mühlenbacher Straße, 11. Änderung“ ist die betreffende Fläche als nichtüberbaubare Grundstücksfläche „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Außerdem sind Flachdächer unzulässig.

Das geplante Vorhaben wäre somit nicht zulässig.

### **II. Ziele und Zwecke der Planänderung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück FlSt.Nr. 1404/3 sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Errichtung eines Wohnhauses mit Flachdach geschaffen werden.

Hierzu ist es insbesondere erforderlich, für das Grundstück eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen und die Bebauung mit einem Flachdach zuzulassen.

### **III. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

#### **III.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird ein neues Baufenster ausgewiesen, um eine Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen.

#### **III.2 Gebäudehöhe**

Um das Einfügen des Neubaus in das städtebauliche Gefüge der umliegenden Bebauung zu sichern, werden die maximalen Trauf- und Firsthöhen festgelegt.

#### **IV. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Das geplante Wohnhaus soll mit einem Flachdach ausgeführt werden. Aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks und des großzügigen Grundstückszuschnitts kann das geplante Gebäude aus städtebaulicher Sicht auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Daher werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich Dachform, -neigung und -deckung entsprechend angepasst.

#### **V. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach- Umland als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

#### **VI. Räumlicher Geltungsbereich**

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flst.Nr. 1404/3.

#### **VII. Änderung im beschleunigten Verfahren**

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung. Die dem Plan zugrunde liegende Grundfläche beträgt 1.877 m<sup>2</sup> und bleibt damit unter den in § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert.

#### **VIII. Umweltprüfung**

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

Haslach im Kinzigtal, den 01.03.2011

Heinz Winkler  
Bürgermeister

