

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
„Grafenberg Teil V“

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grafenberg Teil V“. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst folgende Grundstücke und Teilgrundstücke der Gemarkung Nordrach:

Flst-Nr. 617, 622, 640, 641, 642, 643, 644, 645 und 646.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Auf dem Baugrundstück Flst-Nr. 643 soll ein Wohngebäude errichtet werden. Für das Wohngebäude ist mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Untergeschosses vorgesehen. Im Bebauungsplan „Grafenberg Teil V – 1. Änderung“ ist nur ein Vollgeschoss zuzüglich Untergeschoss zulässig. Das Vorhaben ist damit nicht zulässig. Um generell eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes zu ermöglichen, soll die Zahl der Vollgeschosse erhöht bzw. flexibler gestaltet werden. Außerdem sollen die Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Dachgestaltung mehr Spielraum bieten. Daher ist vorgesehen, in den örtlichen Bauvorschriften den Spielraum für Dachformen noch offener zu gestalten, um für zukünftige Bauvorhaben einen größtmöglichen Rahmen zu bieten.

2. Rahmenbedingungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung sind derzeit noch unbebaut. Die Erschließungsstraße ‚Fichtenweg‘ wurde mittlerweile ausgebaut.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Planbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des seit dem 29.04.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Grafenberg Teil V“. Die 1. Änderung ist am 28.05.2011 in Kraft getreten.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

1. Es handelt sich um die Anpassung eines bestehenden Bebauungsplanes und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²:
Nettobauland 5.600 m² x Grundflächenzahl GRZ 0,4 = **2.240 m²**
3. Vorgesehen ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht unterliegt.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

4. Planungsziele

Ziel der Planung ist, dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen und deshalb die Ausnutzung der Baugrundstücke zu erhöhen.

Ziel der Planänderung ist außerdem, für aktuelle architektonische Anforderungen einen großen Spielraum bei der Genehmigung von Bauvorhaben zu schaffen.

5. Umfang der Änderungen

Im Bebauungsplan „Grafenberg Teil V – 1. Änderung“ wird die „Ziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen geändert.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen:
 - 3.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen sind die anliegenden Verkehrsflächen maßgebend (siehe Schnittpläne); ~~außerdem gelten die in den Schnittplänen festgesetzten Geländeoberflächen sonngemäß für alle gleichartigen Bereiche des Bebauungsplanes.~~
 - 3.2 Für alle Gebäudetypen sind in den Schnittplänen die maximalen Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ~~6,25 m~~ an der Talseite (Schnittkante Außenfläche/Wand mit Oberfläche/Dach und von der Oberkante Untergeschoss/Fußboden gemessen) festgesetzt.
In Teilbereichen ist die maximale Firsthöhe festgesetzt.
 - 3.3 ~~Mit jedem Bauantrag ist ein Gebäudeschnitt mit der genauen Höhenangabe in Bezug auf das tatsächliche Gelände und die zukünftige Verkehrsfläche einzureichen.~~

Begründung:

- Die Traufhöhe wird für die Baugrundstücke westlich des ‚Fichtenweg‘ mit 9,0 m talseitig, östlich weiterhin mit 6,25 m festgesetzt.
- Neu aufgenommen wird eine maximale Firsthöhe von 11 m westlich des ‚Fichtenweg‘.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird westlich des ‚Fichtenweg‘ von I+IU (= ein Vollgeschoss + ein Untergeschoss) auf III (= drei Vollgeschosse) geändert.

Durch die vorgenommenen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sollen die neu erschlossenen Baugrundstücke größere Möglichkeiten zur Bebauung erhalten. Außerdem war Ziel der Planung, eine etwas größere Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurde westlich des ‚Fichtenweg‘ die Traufhöhe angehoben und außerdem die Zahl der Vollgeschosse erhöht sowie flexibler festgesetzt.

Neu aufgenommen wurde in den planungsrechtlichen Festsetzungen eine maximale Firsthöhe für die Baugrundstücke westlich des ‚Fichtenweg‘. Bislang war die Höhenentwicklung durch die Traufhöhe und Dachneigung geregelt. Bei einer Traufhöhe von 6,25 m, einer Gebäudetiefe von 10 m und einem Satteldach mit 45 Grad Neigung war beispielsweise eine Firsthöhe von 11,25 m möglich. Da nunmehr westlich des ‚Fichtenweg‘ die Traufhöhe um 2,75 m angehoben wurde, ist die Aufnahme einer Höhenbeschränkung erforderlich. Ansonsten könnten auch die Firsthöhen der Gebäude entsprechend erhöht werden.

Westlich des ‚Fichtenweg‘ können mit den vorgenommenen Änderungen Gebäude mit Traufhöhen von maximal 9 m und Firsthöhen von maximal 11 m entstehen. Dadurch ist möglich, von der Straßenseite zwei sichtbare Vollgeschosse zu errichten und zusätzlich ein Geschoss im Untergeschoss. Bislang war im Bebauungsplan „Grafenberg Teil V – 1. Änderung“ nur die Errichtung von maximal zweigeschossigen Gebäuden mit talseitigen Traufhöhen bis zu 6,25 m möglich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes können daher Gebäude entstehen, deren talseitige Traufhöhe 2,75 m höher werden kann als bisher zulässig. Dafür liegt die Firsthöhe mit 11 m, talseitig gemessen, noch unterhalb der bislang möglichen Firsthöhe.

Östlich des ‚Fichtenweg‘ bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grafenberg Teil V“ zum Maß der baulichen Nutzung bestehen.

Im Bebauungsplan „Grafenberg Teil V – 1. Änderung“ wird die Ziffer 6.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geändert.

6.2 Dachgestaltung

Die Dachformen und –neigungen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

6.2.1 ~~Die Dachdeckung ist bei geneigten Dachflächen mit Ziegeln in rotem bis braunem Farbton, bei Flachdächern in einem unauffälligen neutralen Ton zu halten.~~

- 6.2.1 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasierte Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.
- ~~6.2.2 Soweit Garagen nicht in die Hauptkörper integriert werden, sind sie mit Sattel- oder Pultdächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.~~
- 6.2.2 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).
- ~~6.2.3 Auf in den Hang gebauten Garagen können Flachdächer zugelassen werden. Die Flachdächer sind einzugrünen, wenn sie nicht als Terrasse genutzt werden.~~
- 6.2.3 Nicht zulässig sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei.
- 6.2.4 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Dachterrassen.

Begründung:

Im Änderungsbereich waren auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grafenberg Teil V“ bereits geneigte Dächer von 20 bis 45 Grad zugelassen. Im Ursprungsbebauungsplan waren Sattel- und Walmdächer mit 30 bis 45 Grad zugelassen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Vorschriften zur Dachgestaltung nun noch etwas mehr geöffnet. Zukünftig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 bis 45 Grad zugelassen.

Die zulässige Farbe der Dachflächen wird mit rot, braun und anthrazit festgesetzt. Bislang zugelassen waren rote und braune Farben.

Für Flachdächer mit weniger als 7 Grad Dachneigung wird Dachbegrünung festgesetzt.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Natur, Landschaft, Umwelt

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind von der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Grafenberg Teil V“ nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotop gemäß §§ 31 und 32 NatSchG Baden-Württemberg sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß kartographischer Darstellung der FFH-Gebiete vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 und der Vogelschutzgebiete vom Dezember 2007 liegen für die Vorhabensbereiche derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Grafenberg Teil V“ nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig.

7. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

7.1 Aufstellungsbeschluss

Am 08.08.2011 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Grafenberg Teil V“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 12.08.2011 bekannt gemacht.

7.2 Auslegungsbeschluss

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 08.08.2011 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

7.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Stand 08.08.2011 wurde vom 22.08.2011 bis zum 22.09.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 12.08.2011 bekannt gemacht. Bis zum 22.09.2011 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

7.4 Beteiligung der Behörden gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.08.2011 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Stand 08.08.2011 aufgefordert. Bis zum 22.09.2011 gingen vier Behördenstellungen bei der Gemeindeverwaltung ein.

7.5 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 17.10.2011 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung in den Punkten 3.1 und 3.3 geändert. Zu einer erneuten Auslegung bestand jedoch kein Anlass, weil die vorgenommenen Änderungen keine erkennbaren Beeinträchtigungen bringen und die nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten.

7.6 Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 20.10.11 ausgefertigt und tritt durch ortsübliche
Bekanntmachung in Kraft.

Nordrach, den 20.10.11



Carsten Erhardt
Bürgermeister

Lauf, den 17.10.2011 Kr-la

ZiNK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser 