

Stand: 13.02.2017

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

---



**Gemeinde Nordrach**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Grafenberg Teil VII, 1. Änderung“**

**Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt

<b>TEIL A EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	3
1.1 <i>Anlass der Änderung</i> .....	3
1.2 <i>Art des Bebauungsplans</i> .....	3
1.3 <i>Verfahrensart</i> .....	3
1.4 <i>Aufstellungsverfahren</i> .....	3
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG .....	4
2.1 <i>Begründung der Erforderlichkeit</i> .....	4
2.2 <i>Artenschutz</i> .....	4
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	4
3.1 <i>Räumlicher Geltungsbereich</i> .....	4
3.2 <i>Ausgangssituation</i> .....	4
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	4
4.1 <i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i> .....	4
4.2 <i>Bebauungsplan „Grafenberg Teil VII“</i> .....	5
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>6</b>
5. PLANUNGSKONZEPT.....	6
5.1 <i>Ziele und Zwecke der Planung</i> .....	6
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	6
6.1 <i>Übersicht der Änderungen</i> .....	6
6.2 <i>Verkehr</i> .....	7
6.3 <i>Technische Infrastruktur</i> .....	7
6.4 <i>Umweltbelange</i> .....	7
6.5 <i>Änderungen der gestalterischen Festsetzungen nach Landesrecht</i> .....	8
7. AUSWIRKUNGEN .....	8
7.1 <i>Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen</i> .....	8
7.2 <i>Ver- und Entsorgung</i> .....	8
7.3 <i>Bodenordnende Maßnahmen</i> .....	9
7.4 <i>Entschädigungen</i> .....	9
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN .....	9
8.1 <i>Erschließung</i> .....	9
9. RECHTSGRUNDLAGEN .....	9

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GRAFENBERG TEIL VII“, RECHTSVERBINDLICH SEIT DEM 25.03.2016 .....	5
ABBILDUNG 2: GELÄNDESCHNITT MIT DARSTELLUNG DER BEZUGSPUNKTE UND ZULÄSSIGER HÖHE BAULICHER ANLAGEN.....	7

## **Teil A Einleitung**

### **1. Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass der Änderung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grafenberg Teil VII“ im Jahr 2016 wird durch die Gemeinde Nordrach die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken beabsichtigt.

Im Rahmen eines Bauvorhabens wurde nunmehr deutlich, dass mit den festgesetzten Wandhöhen die Realisierung von Gebäuden mit zwei bzw. drei Geschossen ohne Kniestock im Obergeschoss aufgrund derzeitiger Anforderungen an die Wärmedämmung nur schwer möglich ist. Um die Realisierung von energieeffizienten Gebäuden mit hohen Anforderungen an den Wärmeschutz zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan angepasst werden.

#### **1.2 Art des Bebauungsplans**

Für das Plangebiet ist der qualifizierte Bebauungsplan „Grafenberg Teil VII“ seit dem 25.03.2016 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr geändert.

#### **1.3 Verfahrensart**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Grafenberg Teil VII“ wird hinsichtlich der zulässigen maximalen Wandhöhe geändert. Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen. Die Gesamthöhe der möglichen Bebauung wird durch Beibehaltung der Firsthöhe dagegen nicht verändert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden daher die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dadurch wird für die Änderung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

#### **1.4 Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Am 19.12.2016 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Grafenberg Teil VII“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 19.12.2016 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 29.11.2016 wurde vom 09.01.2017 bis zum 10.02.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 23.12.2016 bekannt gemacht.

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 21.12.2016 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 29.11.2016 aufgefordert.

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 ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.02.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planänderung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den Anforderungen an eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz sind insbesondere für die Wärmedämmung höhere Aufbauten erforderlich. Um diese Anforderungen auch für zukünftige Bauvorhaben zu gewährleisten, ist die Änderung des Bebauungsplanes mit Anpassung der Wandhöhe erforderlich.

### **2.2 Artenschutz**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Es ist daher davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## **3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grafenberg Teil VII“.

### **3.2 Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich etwa 500 m Luftlinie des Ortskerns in südlicher Richtung. Das Plangebiet befindet sich in Verlängerung des ‚Birkenwegs. Nach Süden und Westen schließt das bestehende Wohngebiet „Grafenberg“ an. Im Osten beginnen umfangreiche Waldflächen. Nördlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Gebäude wurden im Plangebiet noch nicht errichtet. Aktuell wird die Erschließung des ersten Bauabschnitts durchgeführt und diese soll bis zum Sommer 2017 abgeschlossen sein.

## **4. Übergeordnete Vorgaben**

### **4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Biberach, Nordrach, Oberharmersbach und Zell a. H. ist das Plangebiet teilweise als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Der östliche Teilbereich ist als Waldfläche dargestellt.

Begründung

Für den Bereich der Wohnbaufläche wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen, der übrige Bereich als Waldfläche. Der am 25.03.2016 in Kraft getretene Bebauungsplan „Grafenberg Teil VII“ entwickelte sich aus dem Flächennutzungsplan.

An der Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird keine Änderung vorgenommen. Der Bebauungsplan entwickelt sich weiterhin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist nicht erforderlich.

## 4.2 Bauungsplan „Grafenberg Teil VII“

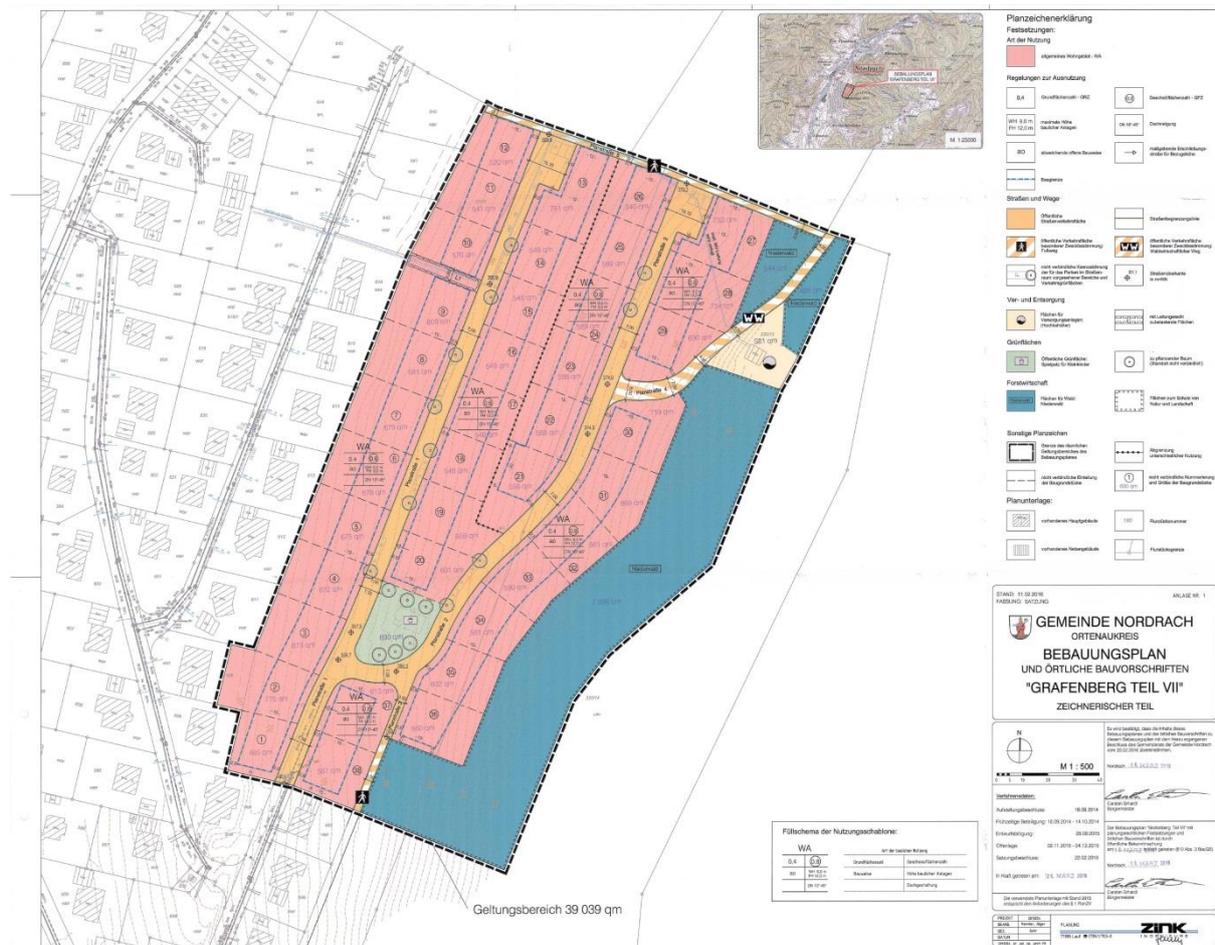


Abbildung 1: Planzeichnung des Bebauungsplans „Grafenberg Teil VII“, rechtsverbindlich seit dem 25.03.2016

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Grafenberg Teil VII“ wird hinsichtlich der zulässigen maximalen Wandhöhe geändert. Weitere Änderungen werden in der Bebauungsplan-Änderung nicht vorgenommen.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Ermöglichen der energieeffizienten Bebauung  
Zu diesem Zwecke werden die zulässigen Wandhöhen sowie der Bezugspunkt der Wandhöhe geändert.

### 6. Planinhalte und Festsetzungen

#### 6.1 Übersicht der Änderungen

Bebauungsplan „Grafenberg Teil VII“	1. Änderung des Bebauungsplans
<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> <b>Höhe baulicher Anlagen</b> Die Wandhöhe (WH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.</p> <p><i>Wandhöhe 6,0 m</i> <i>Wandhöhe 9,0 m</i></p>	<p>Die Wandhöhe (WH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der <del>Oberkante</del> <b>Unterkante</b> der Dachhaut (<b>Sparren</b>).</p> <p><i>Wandhöhe 7,0 m</i> <i>Wandhöhe 10,0 m</i></p>

#### Begründung:

Durch die Änderung des Bezugspunkts wird die Wandhöhe nunmehr an der Unterseite der Dachflächen gemessen. Ziel der Änderung ist insbesondere, auch bei zukünftigen Bauvorhaben ein hohes Maß an Wärmedämmung der Dächer zu ermöglichen.

Durch den bisherigen Bezugspunkt an der Oberkante der Dachhaut wurde die Wärmedämmung der Dächer in die zulässige Wandhöhe eingerechnet. Dadurch wurde die Errichtung von Gebäuden mit einem hohen Standard der Wärmedämmung erschwert.

Die Erhöhung der Wandhöhe um 1,0 m ist erforderlich, um die Bebaubarkeit der Grundstücke an aktuelle Erfordernisse anzupassen. Ziel der Gemeinde ist, dass von der Planstraße aus Gebäude mit zwei bzw. drei Geschossen ohne Kniestock im Dachgeschoss entstehen können. Um dieses Ziel zu ermöglichen, ist die Änderung der Wandhöhe erforderlich. Beibehalten wird jedoch die Firsthöhe, so dass die Gesamthöhe der Bebauung nicht verändert wird.

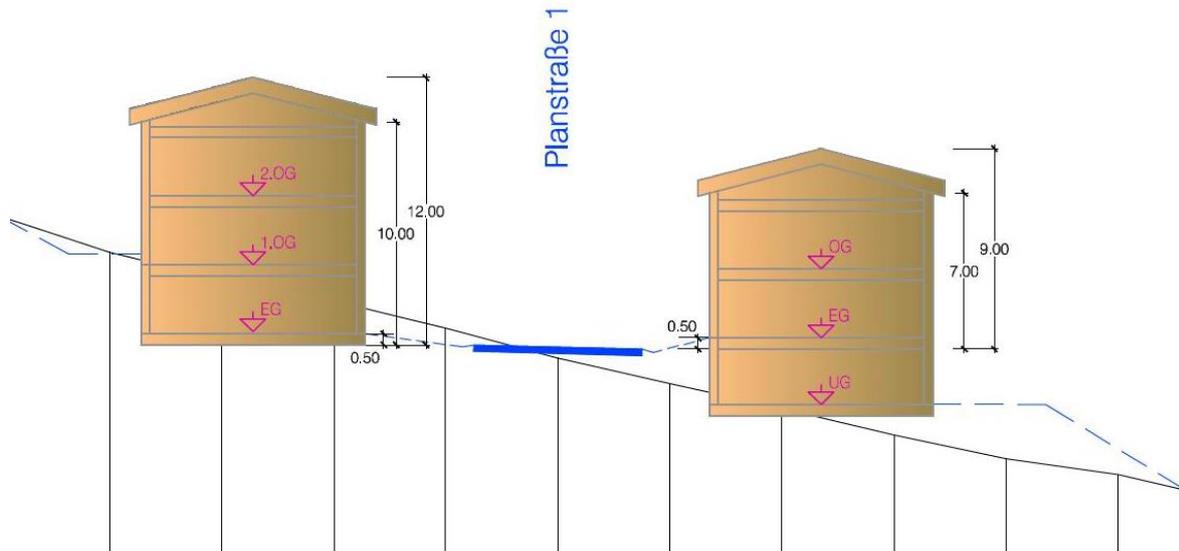


Abbildung 2: Geländeschnitt mit Darstellung der Bezugspunkte und zulässiger Höhe baulicher Anlagen

## 6.2 Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen hervorgerufen.

## 6.3 Technische Infrastruktur

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen am Ver- und Entsorgungsnetz hervorgerufen.

## 6.4 Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Änderung des Bebauungsplanes sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 6.5 Änderungen der gestalterischen Festsetzungen nach Landesrecht

<b>Örtliche Bauvorschriften „Grafenberg Teil VII“</b>	<b>1. Änderung des Bebauungsplans</b>
<p><b>Doppelhäuser und Hausgruppen</b> Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gelten folgende Vorschriften:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Geneigte Dachform mit einer Dachneigung von 38 Grad,</li><li>2. Geneigte Dachform mit einer Dachneigung von 38 Grad,</li><li>3. Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche,</li><li>4. Gebäude mit Festsetzung „WH 6,0 m“: Wandhöhe 5,0 m, Gebäude mit Festsetzung „WH 9,0 m“: Wandhöhe 8,0 m,</li><li>5. einheitliche Farbe der Dacheindeckung,</li><li>6. die Firste dürfen nicht mehr als 2 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz zur Außenwand und/oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).</li></ol> <p><b>Gebäudehöhe</b> Für Gebäude mit den Festsetzungen „WH 6,0“ gilt: Gemessen von der Bezugshöhe darf die maximale Höhe der Außenwand des darunter liegenden Gebäudeteils nicht mehr als 3,0 m betragen.</p>	<p>Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gelten folgende Vorschriften:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>7. Geneigte Dachform mit einer Dachneigung von 38 Grad,</li><li>8. Geneigte Dachform mit einer Dachneigung von 38 Grad,</li><li>9. Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche,</li><li>10. Gebäude mit Festsetzung „<del>WH 6,0 m</del> WH 7,0 m“: Wandhöhe 5,0 m, Gebäude mit Festsetzung „<del>WH 9,0 m</del> WH 10,0 m“: Wandhöhe 8,0 m,</li><li>11. einheitliche Farbe der Dacheindeckung,</li><li>12. die Firste dürfen nicht mehr als 2 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz zur Außenwand und/oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).</li></ol> <p>Für Gebäude mit den Festsetzungen „<del>WH 6,0 m</del> WH 7,0 m“ gilt: Gemessen von der Bezugshöhe darf die maximale Höhe der Außenwand des darunter liegenden Gebäudeteils nicht mehr als 3,0 m betragen.</p>

### Begründung:

Bei diesen Änderungen handelt es sich nur um eine redaktionelle Anpassung der talseitig zulässigen Wandhöhe.

## 7. Auswirkungen

### 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Im Plangebiet bestehen noch keine neuen Wohngebäude.

Auf die südlich und östlich des Plangebiets bestehenden Wohngebäude hat die Änderung des Bebauungsplanes nur geringe Auswirkungen. Zwar kann die Wandhöhe durch die Änderung höher ausgebildet werden, die maximale Firsthöhe bleibt jedoch wie im Ursprungsbebauungsplans erhalten, so dass die Gesamthöhe der Bebauung nicht erhöht wird.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlich bebaubaren Flächen hervorgerufen. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

### 7.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### 7.4 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

### 8.1 Erschließung

Erschließungsmaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

## 9. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

Nordrach, .....

.....

Carsten Erhardt  
Bürgermeister

Lauf, 13.02.2017 Kr-la

**ZINK**  
INGENIEURE

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

Planverfasser