

## **Begründung**

zur 1. 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**

Die im ‚Fichtenweg‘ bislang vorgesehenen Längsparkplätze sollen nicht mehr realisiert werden. Darüber hinaus ist die am Ende des ‚Fichtenwegs‘ festgesetzte Wendemöglichkeit nicht für dreiaxlige Müllfahrzeuge ausgelegt. Diese Wendemöglichkeit muss an heutige Anforderungen angepasst werden, um die Abholung der Abfallsammelbehälter zu ermöglichen.

Außerdem ist vorgesehen, in den örtlichen Bauvorschriften weitere Dachformen zuzulassen, da in den vergangenen Jahren immer wieder Befreiungen ausgesprochen wurden.

### **2. Rahmenbedingungen**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung sind derzeit noch unbebaut. Für dreiaxlige Müllfahrzeuge ist bereits eine provisorische Wendemöglichkeit geschaffen worden. Diese befindet sich nördlich des Wohngebäudes ‚Fichtenweg 12‘.

### **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Planbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 29.04.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Grafenberg Teil V“.

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 m<sup>2</sup>:  
Nettobauland 5.600 m<sup>2</sup> x Grundflächenzahl GRZ 0,4 = **2.240 m<sup>2</sup>**
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 Planänderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung im Plangebiet zu schaffen. Mit der Planung sollen außerdem die Verkehrssicherheit erhöht werden, bislang vorgesehene Parkplätze wegfallen und die Dachgestaltung an aktuelle Gestaltungsanforderungen angepasst werden.

## 5. Umfang der Änderungen

Eine Änderung ist die Herausnahme der bisherigen Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen im Bereich der Grundstücke Flst-Nr. 617, 640, 641 und 646. Im Straßenraum werden im ‚Fichtenweg‘ keine öffentlichen Parkplätze mehr zur Verfügung gestellt. Diese Änderung erfolgt aus verschiedenen Gründen:

Wenn öffentliche, straßenbegleitende Parkplätze hergestellt werden, ist auch die Festlegung der privaten Grundstückszufahrten ratsam. Dadurch können Flächen, die durch Grundstückszufahrten nicht als Parkplatz genutzt werden können, weitgehend vermieden werden. Darüber hinaus sollen die erforderlichen privaten Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken hergestellt werden und nicht im öffentlichen Straßenraum.

Außerdem wird die Festsetzung der Wendemöglichkeit geändert. Der im Bebauungsplan „Grafenberg Teil V“ festgesetzte Wendepunkt am Ende des ‚Fichtenwegs‘ entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Abfallentsorgung und entfällt. Um das Befahren des ‚Fichtenwegs‘ mit 3-achsigen Müllfahrzeugen zu gewährleisten, ist die Ausbildung eines größeren Wendepunktes erforderlich. Die Größe des nunmehr festgesetzten Wendepunktes entspricht der provisorisch hergestellten Wendemöglichkeit nördlich des Wohngebäudes ‚Fichtenweg 12‘. Alternativ zur Ausweisung des Wendepunktes im Bereich der Grundstücke Flst-Nr. 640 und 641 war auch der Ausbau dieses provisorisch hergestellten Wendepunktes möglich. Dadurch wäre aber die Bebauung des Grundstücks Flst-Nr. 642 übermäßig beeinträchtigt worden. Am jetzt festgesetzten Standort sind zwar zwei Grundstücke betroffen, dafür aber jeweils nur in deren Randbereichen. Darüber hinaus kann der Wendepunkt von den beiden Baugrundstücken Flst-Nr. 640 und 641 auch für die Garagenzufahrt genutzt werden. Auch aus diesem Grund wird für Garagen das Baufenster bis auf 0,5 m an den Wendepunkt festgesetzt. Für die Wendemöglichkeit ist außerdem eine Straßenbreite von 5,50 m erforderlich. Diese Breite ist inklusive Überhang erforderlich und wird öffentlich gewidmet, um Kon-

flikte mit privaten Grundstückseigentümern zu vermeiden. Aus diesem Grund wird die Straßenbreite im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung von 4,75 m auf 5,50 m erhöht.

Die Höhenlage der Erschließungsstraße wird aufgrund geänderter Randbedingungen geändert. Statt wie bisher eine Längsneigung von 3,5% erhält diese nun eine Längsneigung von 2,5%. Dadurch muss auch die jeweilige Höhenlage der Baugrundstücke angepasst werden. Hierzu werden die Schnittpläne 6 – 9 geändert und an die neue Höhenlage der Straße angepasst.

Durch die Änderung des Wendeplatzes werden außerdem die Baugrenzen an die neuen Straßengrenzen angepasst. Im Bereich der Wasserversorgungsleitung auf dem Grundstück Flst-Nr. 617 wird das erforderliche Leitungsrecht von 1,50 m auf 3,00 m erhöht. Aus diesem Grund wird auf den Grundstücken Flst-Nr. 617 und 646 die Baugrenzen um jeweils 0,75 m zurückgenommen. Ebenfalls zurückgenommen wird die Baugrenze auf dem Grundstück Flst-Nr. 642, dort aber um 1,50 m. In den Bereichen des Leitungsrechtes dürfen keine Gebäude errichtet werden, um eine spätere Instandhaltung der Wasserversorgungsleitung nicht zu erschweren.

Bislang sind im Plangebiet für Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen. Im Baugebiet „Grafenberg“ wurden in der Vergangenheit mehrere Befreiungen von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgesprochen. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes sollen nunmehr weitere Dachformen zugelassen werden, um auch Bauplätze mit aktuellen Anforderungen an die Gebäudegestaltung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien bereitstellen zu können. Aus diesem Grund werden nunmehr geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° zugelassen. Durch die Zulässigkeit von weiteren Dachformen kann sich nun das Erscheinungsbild dieses Bauabschnittes von der weiteren Bebauung des „Grafenberg“ durchaus abheben.

Die Gebäudestellung ist bereits nur als Vorschlag vorgegeben, so dass hier keine Änderung erfolgt. Für Gebäude ist somit bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Grafenberg Teil V“ nicht zwingend vorgegeben, diese traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Natur, Landschaft, Umwelt**

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes „Grafenberg Teil V“ nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope 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 Vorhandensein 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 Änderung des Bebauungsplanes „Grafenberg Teil V“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

## **6.2 Bodenordnende Maßnahmen**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Die Anpassung der beiden betroffenen Grundstücke erfolgt durch Veränderungsnachweis.

## **7. Verfahren und Umstellungen Rechtsgrundlagen**

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 13.12.2010 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Grafenberg Teil V“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 18.02.2011 bekannt gemacht.

### **7.2 Auslegungsbeschluss**

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 13.12.2010 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 des Bebauungsplans mit Stand 08.02.2011 wurde vom 28.02.2011 bis zum 28.03.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 18.02.2011 bekannt gemacht. Bis zum 28.03.2011 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 23.02.2011 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 08.02.2011 aufgefordert. Bis zum 28.03.2011 gingen zehn Behördenstellungen bei der Gemeindeverwaltung ein.

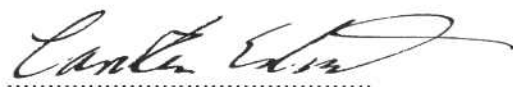
## 7.5 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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 18.04.2011 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.04.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## 7.6 Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 06.05.2011 ausfertigt und tritt durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft.

Nordrach, den 06.05.2011



Carsten Erhardt  
Bürgermeister

Lauf, den 06.05.2011

**ZiNK**  
INGENIEURE

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

Planverfasser 