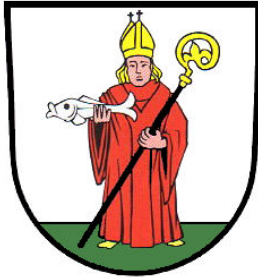


Stand: 22.03.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3  
Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



## **Gemeinde Nordrach ORTENAUKREIS**

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Huberhof II, 2. 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 Anlass der Aufstellung .....	3
1.2 Art des Bebauungsplans .....	3
1.3 Verfahrensart .....	3
1.4 Aufstellungsverfahren .....	4
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG .....	4
2.1 Begründung der Erforderlichkeit .....	4
2.2 Artenschutz .....	4
2.3 Hochwasserschutz .....	5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3.2 Ausgangssituation .....	6
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	8
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	8
4.2 Raumordnung und Landesplanung .....	9
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	10
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>11</b>
5. PLANUNGSKONZEPT .....	11
5.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	11
6. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) .....	11
6.1 Bebauung .....	11
6.2 Verkehr .....	14
6.3 Technische Infrastruktur .....	14
6.4 Belange des Klimaschutzes .....	16
6.5 Umweltbelange .....	16
6.6 Gestalterischer Festsetzungen nach Landesrecht .....	17
7. AUSWIRKUNGEN .....	17
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	17
7.2 Verkehr .....	17
7.3 Ver- und Entsorgung .....	17
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN .....	17
8.1 Kosten und Finanzierung .....	17
8.2 Planungsrecht .....	17
9. RECHTSGRUNDLAGEN .....	18

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung .....	5
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung .....	6
Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LUBW, eigene Darstellung .....	6
Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope; Quelle: LUBW 22.03.2021, eigene Darstellung .....	8
Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein mit Darstellung des Bereiches der Änderung; Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung .....	9
Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 02.03.2018; eigene Darstellung .....	10

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern (Flst.-Nrn.) 516 und 516/1 soll das bestehende Wohnhaus umgebaut werden. Hierfür ist es notwendig die im Ursprungsplan „Huberhof“ vom 28.10.1969, bestehende Baugrenze in Richtung der „Dr. Weise-Straße“ zu verschieben, sodass das geplante Gebäude innerhalb dieser Baugrenze angeordnet werden kann.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Die Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplans dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

#### 1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt und weitere Voraussetzungen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
<b>1. Werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt?</b>		
Der Bebauungsplan wird punktuell für einen Bereich der Bau- fenster geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.	Nein	Ja
<b>2. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b>		
Durch die Änderung des Bebauungsplans wird kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja
<b>3. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</b>		
Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja
<b>4. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?</b>		
Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.	Nein	Ja

### **Ergebnis:**

Zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

## **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 29.03.2021 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Huberhof II“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit dem Stand vom 22.03.2021 wurde vom 21.06.2021 bis zum 23.07.2021 öffentlich ausgelegt. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt vom 11.06.2021 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 \_\_\_\_ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \_\_\_\_ 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 \_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde bewilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Das auf den Grundstücken mit den Flst.-Nrn. 516 und 516/1 bestehende Wohnhaus soll aus- und umgebaut werden. Somit kann das dortige Grundstück noch besser baulich genutzt und eine Nachverdichtung realisiert werden. Um dieses Vorhaben jedoch umsetzen zu können, ist ein Änderung und Verschiebung der dortigen Baugrenze vorzusehen, sodass das geplante Gebäude innerhalb der Baugrenze angeordnet werden kann.

### **2.2 Artenschutz**

Das Plangebiet ist zum Großteil schon bebaut. Die restliche Fläche des Grundstücks wird bereits als Gartenfläche mit typischen Anpflanzungen genutzt. Die dort vorgesehenen Änderungen werden deshalb keine negativen Auswirkungen auf die dort lebenden Arten haben. Es handelt sich um ein älteres Bestandsgebiet. Aufgrund der vorhandenen Strukturen (aufgeräumte Hausgärten, Funktions- und Verkehrsgrün im Siedlungsbereich) drängen sich mögliche Vorkommen auch nicht auf.

Das Artenschutzrecht knüpft am Realakt (Bauvorhaben) an – nicht an der Planung. Bis zum Realakt können allein auf Grund der natürlichen Dynamik potenziell vorhandene Arten wieder verschwinden oder neue auftreten.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen von geschützten Arten resultieren, kann die artenschutzrechtliche Überprüfung von Bauvorhaben auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden.

## 2.3 Hochwasserschutz



Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten, ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu keinem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

## 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,15 ha (1.565 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch Wohnbebauung
- im Osten durch die "Dr.-Weise-Straße"
- im Süden durch eine Sportfläche
- im Westen durch Wohnbebauung

Umfasst werden die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 516 und 516/1.

Begründung

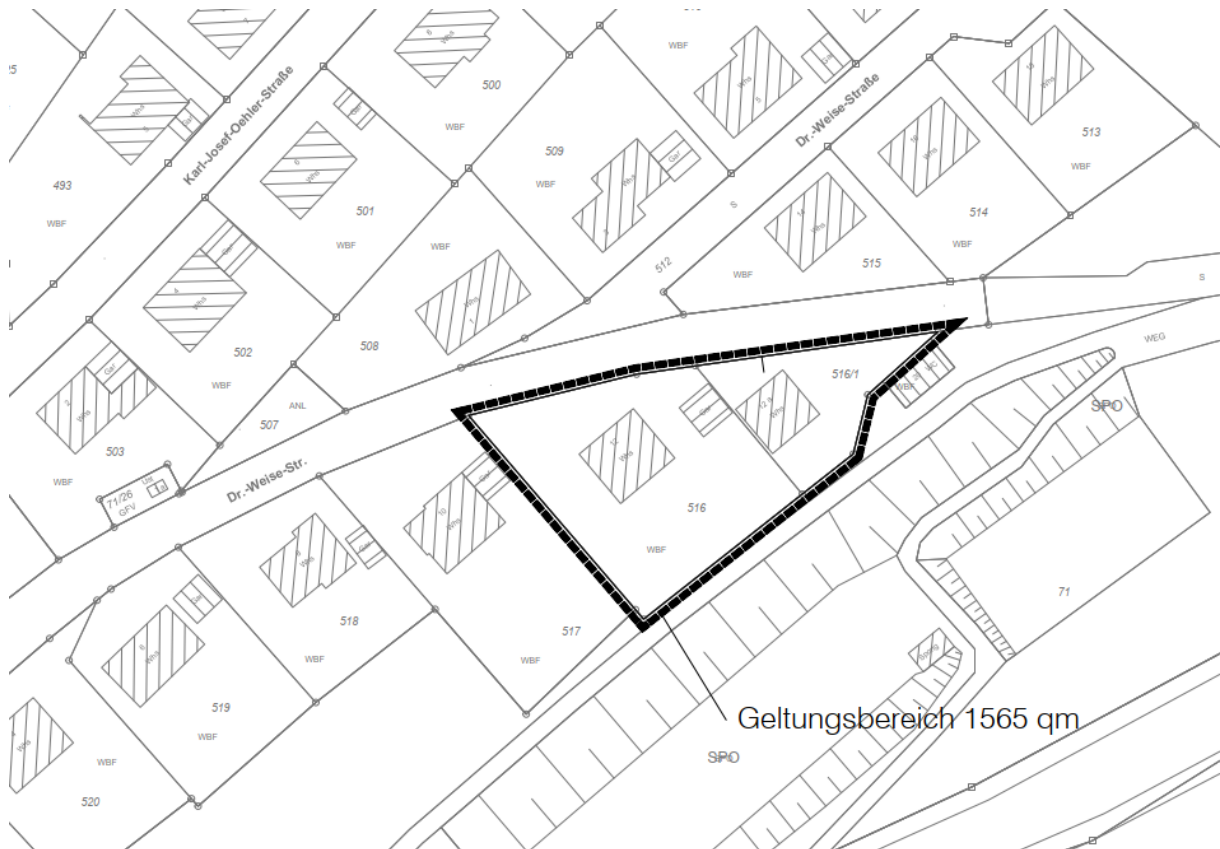


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

### 3.2 Ausgangssituation

#### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

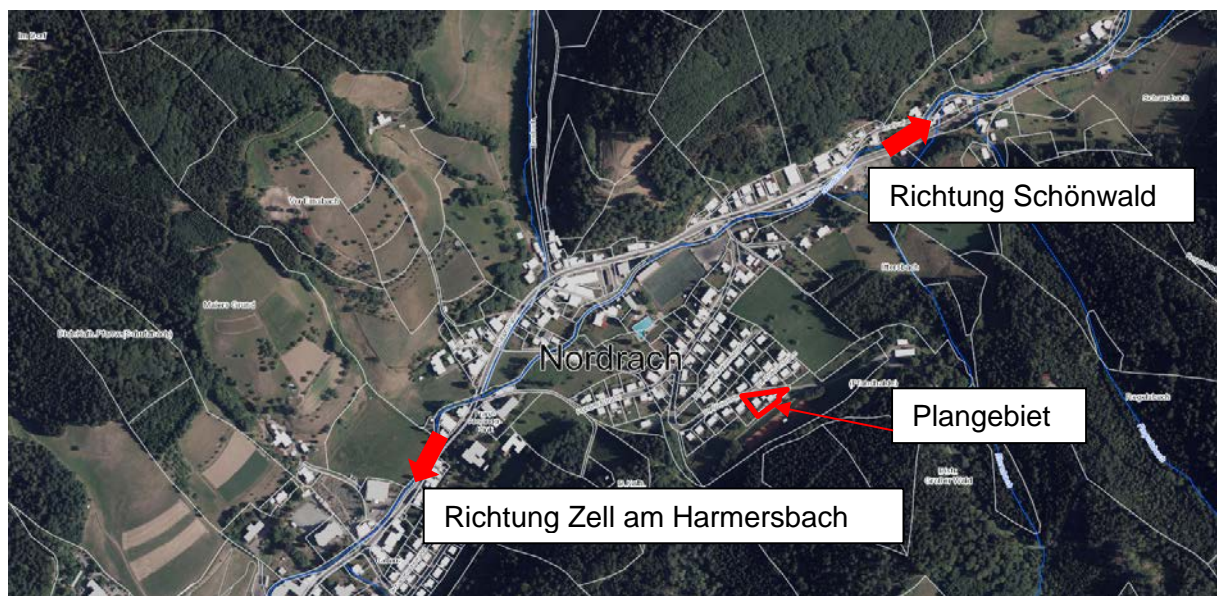


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LUBW, eigene Darstellung

#### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist heute zum Großteil schon bebaut. Es wird als Wohnbaufläche genutzt.

### **3.2.3 Kulturdenkmale**

Es sind keine Kulturdenkmale auf dem Gebiet bekannt.

### **3.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich in privatem Besitz.

### **3.2.5 Topografie und Geländebeziehungen**

Das Plangebiet ist nach Westen hin leicht abfallend. Es befindet sich innerhalb des Nordrachtales.

### **3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

#### Bodenbeschaffenheiten

Das Plangebiet befindet sich nach den Grundlagen des Kartenviewers des Landesamtes für Geologie im Bereich von Braunerde, häufig rigolt, aus Fließerde auf Grundgebirge. Es ist jedoch schon durch die Siedlungstätigkeit vollständig überplant.

#### Bodenbelastungen

Für das Plangebiet sind keine Bodenbelastungen bekannt.

#### Bergbau

Im Plangebiet befinden sich keine Bergbaueinrichtungen oder Flächen für den Bergbau.

### **3.2.7 Gewässer**

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### Grundwasser

Der für das Gebiet geltende Grundwasserstand ist durch ein Boden- und Baugrundgutachten im Zuge der Baugenehmigung zu ermitteln.

#### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

#### Starkregen

Das Plangebiet ist zum einen durch bereits bestehende Wohnbebauung eingefasst und grenzt zum anderen an die „Dr.-Weise-Straße“. Hierdurch kann das oberflächlich abfließende Wasser abgefangen und abgeleitet werden.

### **3.2.8 Immissionsbelastungen**

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von immissionsintensiven Nutzungen. Daher ist von keinen Immissionsbelastungen auszugehen.

### **3.2.9 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

### 3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die „Dr.-Weise-Straße“ erschlossen.

### 3.2.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgungsanlagen der „Dr.-Weise-Straße“ angeschlossen.

### 3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

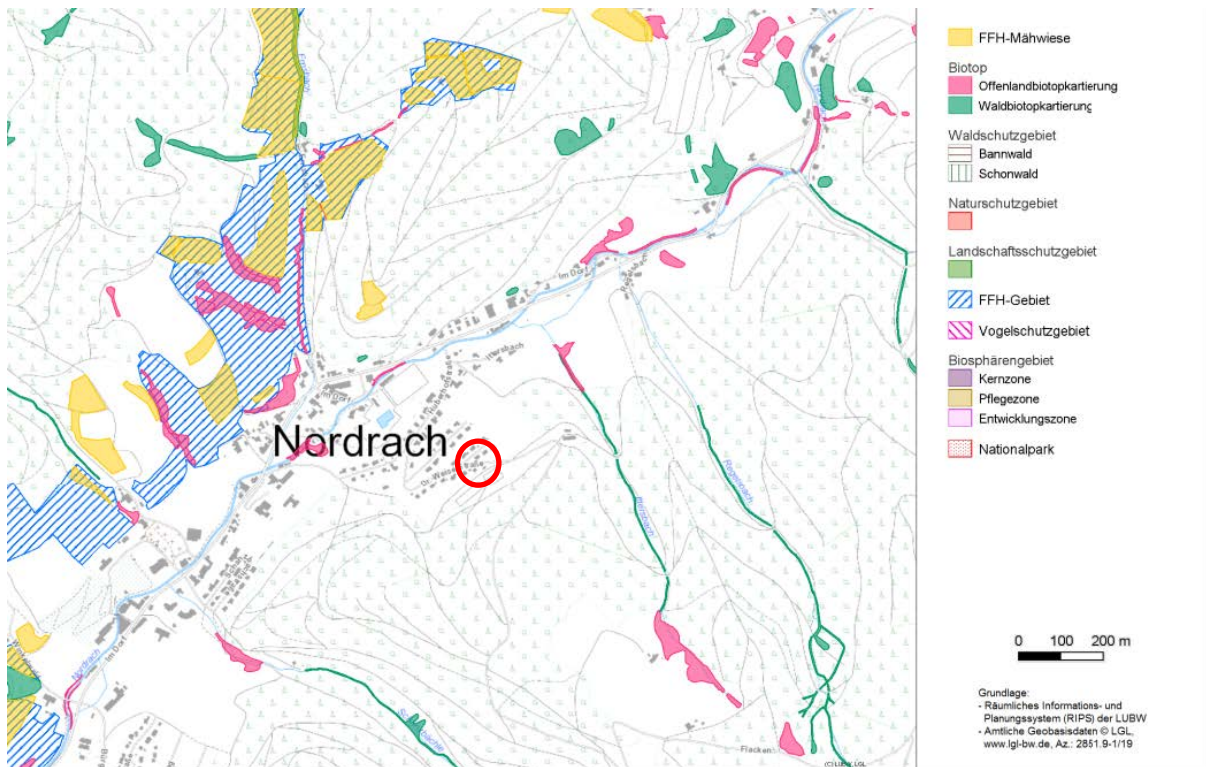


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope; Quelle: LUBW 22.03.2021, eigene Darstellung

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmäler oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich bereits innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans. Es ist Bestandteil des Bebauungsplans „Huberhof“ vom 28.10.1969.



Begründung

## 4.2 Raumordnung und Landesplanung

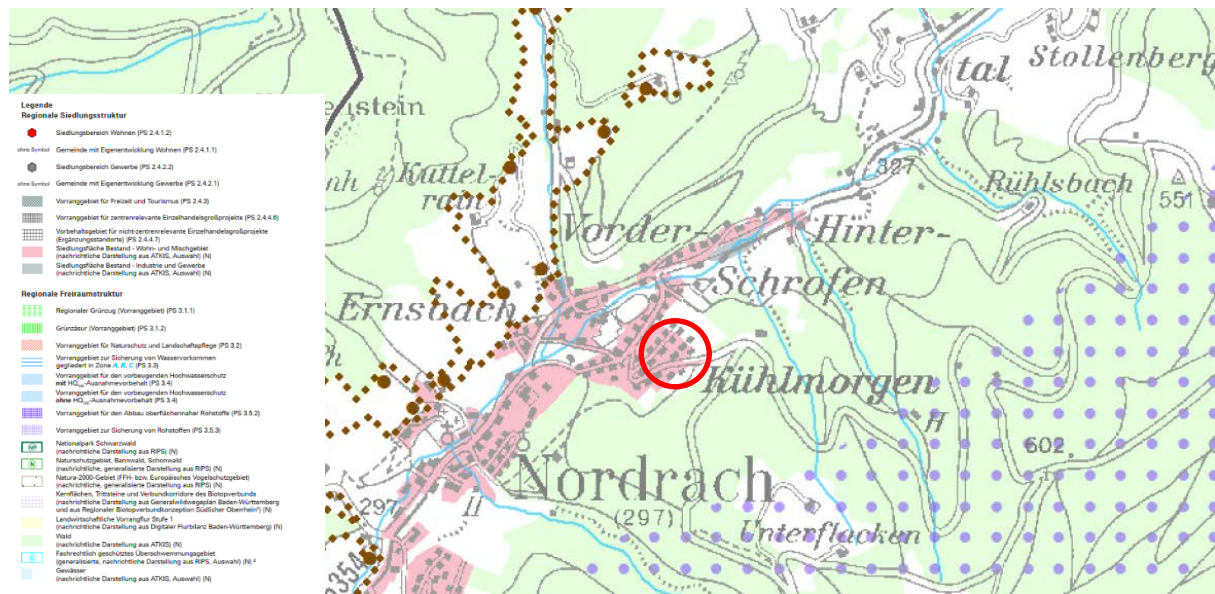


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein mit Darstellung des Bereiches der Änderung;  
Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für die Fläche bereits ein Siedlungsbereich festgesetzt. Daher entspricht die Planung den Vorgaben des Regionalplans und somit der Raumordnung.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

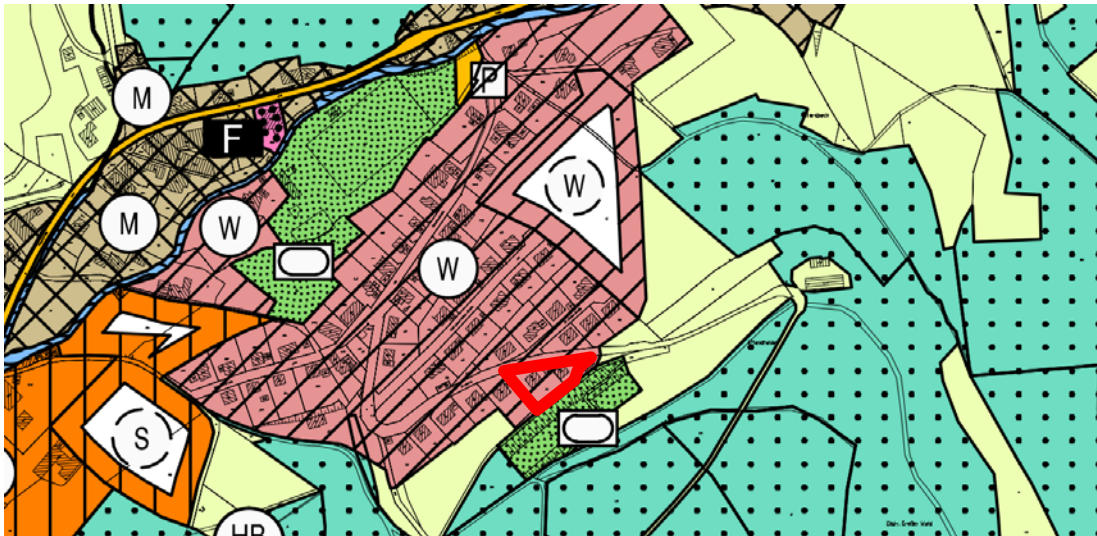


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 02.03.2018; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Huberhof II“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Zell am Harmersbach zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Zell am Harmersbach ist für den Planbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

## **Teil B Planungsbericht**

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel und Zweck der Planung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Huberhof II“ ist die Anpassung der Baugrenze auf den beiden Grundstücken mit den Flurstücksnummern 516 und 516/1, sodass dort das geplante Bauvorhaben realisiert werden kann. Das dort bestehende Gebäude soll angepasst werden, sodass dort eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden kann.

### **6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

#### **6.1 Bebauung**

##### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

###### Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Stadt wird daher für die neuen Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben führt in allgemeinen Wohngebieten häufig zu Konflikten. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets zur Autobahn besteht ohne diesen Ausschluss durchaus die Gefahr, dass Ansiedlungswünsche von Beherbergungsbetrieben entstehen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist außerdem die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen generell zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen.

Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u. Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben führt in allgemeinen Wohngebieten häufig zu Konflikten. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist außerdem die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 13b BauGB, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen zu begründen. Gemäß Urteilen des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofs vom 09.05.2018 sowie des VGH Baden-Württemberg vom 13.05.2020 (3 S 3137/19) sind in einem Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB daher die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB auch tatsächlich für die örtliche Bevölkerung benötigter Wohnraum geschaffen wird. Durch den vorgenommenen Ausschluss entspricht die Art der baulichen Nutzung der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB.

Ohne besondere Festsetzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

## **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb in der Baugebietsteilfläche WA bei 0,3. Die Festsetzung der Änderung vom 13.03.1995 wird daher nicht angegriffen.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen. Dachüberstände sind in der Regel untergeordnet und daher nicht mitzurechnen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Für die Baugebietsteilfläche WA wird festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Dadurch wird in diesem Bereich die Errichtung von kleineren Wohngebäuden ermöglicht. Es gilt daher weiterhin die Festsetzung der Änderung des Bebauungsplans vom 13.03.1995.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann durchaus ein Dachgeschoss errichtet werden das auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind hierbei Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind.

Keine Vollgeschosse sind dagegen oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Möglich ist im Plangebiet daher die Errichtung von Gebäuden, bei denen sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet. Wichtig ist in diesem Fall nur, dass es sich um ein anrechenbares Vollgeschoss handelt.

Zulässig ist auch die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit einem zusätzlichen, nicht als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschoss.  
Die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden (Bungalows) ist dagegen im Plangebiet nicht gewünscht und durch die Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse nicht zulässig.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Baugrundstück im Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Hiermit entspricht die Festsetzung der Änderung des Bebauungsplanes vom 13.03.1995. Hierdurch kann auf dem Plangebiet ein Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen entstehen.

#### **6.1.3 Bauweise**

Es wird wie in der Änderung des Bebauungsplanes vom 13.03.1995 die offene Bauweise festgesetzt.

#### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Das Baufenster wird in Richtung der „Dr.-Weise-Straße“ verschoben, sodass das Bauvorhaben innerhalb der Baugrenzen realisiert werden kann.

### **6.2 Verkehr**

#### **6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Das Plangebiet wird an die „Dr.-Weise-Straße“ angeschlossen.

### **6.3 Technische Infrastruktur**

#### **6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Das Plangebiet wird über die „Dr.-Weise-Straße“ mit Energie und Wärme versorgt.

#### **6.3.2 Wasser**

Das Plangebiet wird über die „Dr.-Weise-Straße“ mit Frischwasser versorgt.

#### **6.3.3 Entwässerung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

### Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal innerhalb der „Dr.-Weise-Straße“ eingeleitet. Die Leistungsfähigkeit dieses Kanals ist noch ausreichend für den Anschluss eines einzelnen Gebäudes.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal innerhalb der „Dr.-Weise-Straße“ eingeleitet. Die Leistungsfähigkeit dieses Kanals ist noch ausreichend für den Anschluss eines einzelnen Gebäudes.

#### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet wird über die „Dr.-Weise-Straße“ mit den notwendigen Kommunikationseinrichtungen versorgt.

#### **6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im Plangebiet als unterirdische Anlagen und Leitungen auszuführen. Dies dient der Sicherheit und Ästhetik des Plangebiets.

#### **6.3.6 Schutz, Pflege und Entwicklung**

##### Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur als „versickerungsfähige Verkehrsfläche“ zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähige Verkehrsfläche wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

##### Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei eingeschränkt. Übliche Anteile pro Gebäude, die verwendet werden können, sind bis zu 20 m<sup>2</sup> Flächen aus unbeschichteten Metallen. 20 m<sup>2</sup> entsprechen bei einem Einfamilienhaus in etwa zwei Regenrinnen, zwei Fallrohren und zwei Gauben mit einer Wangenfläche von je 4 m<sup>2</sup>. In diesen Fällen ist von einer geringen Belastung des Niederschlagswassers auszugehen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

##### Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten, vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten, zu verwenden sind. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60 °C nicht übersteigen, vorgeschrieben. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

## Dachbegrünung

Die Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 0 bis 15 Grad sind extensiv zu begrünen, um neben der Entlastung der Regenwasserkanalisation einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas zu leisten. Die Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig.

## **6.4 Belange des Klimaschutzes**

Das Plangebiet befindet sich bereits innerhalb eines Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz zu befürchten.

## **6.5 Umweltbelange**

### **6.5.1 Bestand**

Das Plangebiet ist aktuell schon zum Großteil bebaut und zu einem großen Teil versiegelt. Einzig der westliche und südliche Bereich mit Gartenfläche ist noch teilweise unversiegelt.

### **6.5.2 Mensch**

Das Plangebiet ist bisher schon mit Wohngebäuden bebaut. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher nicht zu befürchten.

### **6.5.3 Boden und Wasser**

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt. Durch den Neu- und Umbau des geplanten Gebäudes wird es zu keiner weiteren großflächigen neuen Versiegelung kommen.

### **6.5.4 Tier und Pflanzen**

Das Plangebiet ist schon zum Großteil bebaut. Die restliche Fläche des Grundstücks wird bereits als Gartenfläche mit typischen Anpflanzungen genutzt. Die dort vorgesehenen Änderungen werden deshalb keine negativen Auswirkungen auf die dort lebenden Arten haben.

### **6.5.5 Klima und Luft**

Durch die Umnutzung der Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Kleinklima vor Ort zu erwarten. Die Möglichkeit der Dachbegrünung von Nebenanlagen wirkt sich positiv aus.

### **6.5.6 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

### **6.5.7 Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Es hat keinen wichtigen Stellenwert für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

### **6.5.8 Abwägung der Umweltbelange**

Durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Huberhof II“ wird es zu keinen negativen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange kommen.



## **6.6 Gestalterischer Festsetzungen nach Landesrecht**

### **6.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dachgestaltung

Im Änderungsbereich der 2. Änderung sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 38 Grad zulässig.

Hierdurch kann weiterhin eine klassische Dachlandschaft entstehen, die sich in die Umgebungsbebauung eingliedern kann.

## **7. Auswirkungen**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Das Plangebiet wird momentan schon als Wohnbaufläche genutzt. Es wird keine Nutzungsänderung vorgenommen.

### **7.2 Verkehr**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Huberhof II“ wird es zu keiner verkehrlichen Mehrbelastung kommen.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu keiner Mehrbelastung der Ver- und Entsorgung kommen.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren**

### **8.1 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten des Verfahrens werden durch den Antragsteller getragen.

### **8.2 Planungsrecht**

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan im Frühjahr / Sommer des Jahres 2021 zur Rechtskraft zu bringen.

## 9. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl I S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (BGBl 2000 I S. 581, ber. S. 698) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 14 und 46 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

Nordrach, .....

.....

Carsten Erhardt  
Bürgermeister

Lauf, 22.03.2021 Ro-don



Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser