Gemeinde Hohberg - Ortsteil Niederschopfheim

2. Änderung des Bebauungsplans

„Laugasserfeld im Bindenesel“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
ohne Umweltbericht

Satzung in der Fassung vom 22.05.2023

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Artenschutzrechtliche Abschätzung

Gemeinde Hohberg - Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, in der derzeit aktuellen Fassung,

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1), in der derzeit aktuellen Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in der derzeit aktuellen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohberg am 05.07.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplans "Laugasserfeld im Bindenesel" vom 22.05.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem Bebauungsplan, bestehend aus
   a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 22.05.2023
   b. den textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans vom 22.05.2023

2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 22.05.2023, bestehend aus
   a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 22.05.2023
   b. den textlichen Festsetzungen vom 22.05.2023

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ vom 22.05.2023
2. Übersichtskarte (ohne Maßstab)
3. Artenschutzrechtliche Abschätzung durch das Büro IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH vom 07.09.2022

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB sowie § 75 LBO handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hohberg, den 05. 07. 2023

GEMEINDE HOHBERG

Der Bürgermeister Andreas Heck

Vermerk über die Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplans ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14. 07. 2023 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hohberg, den 14. 07. 2023

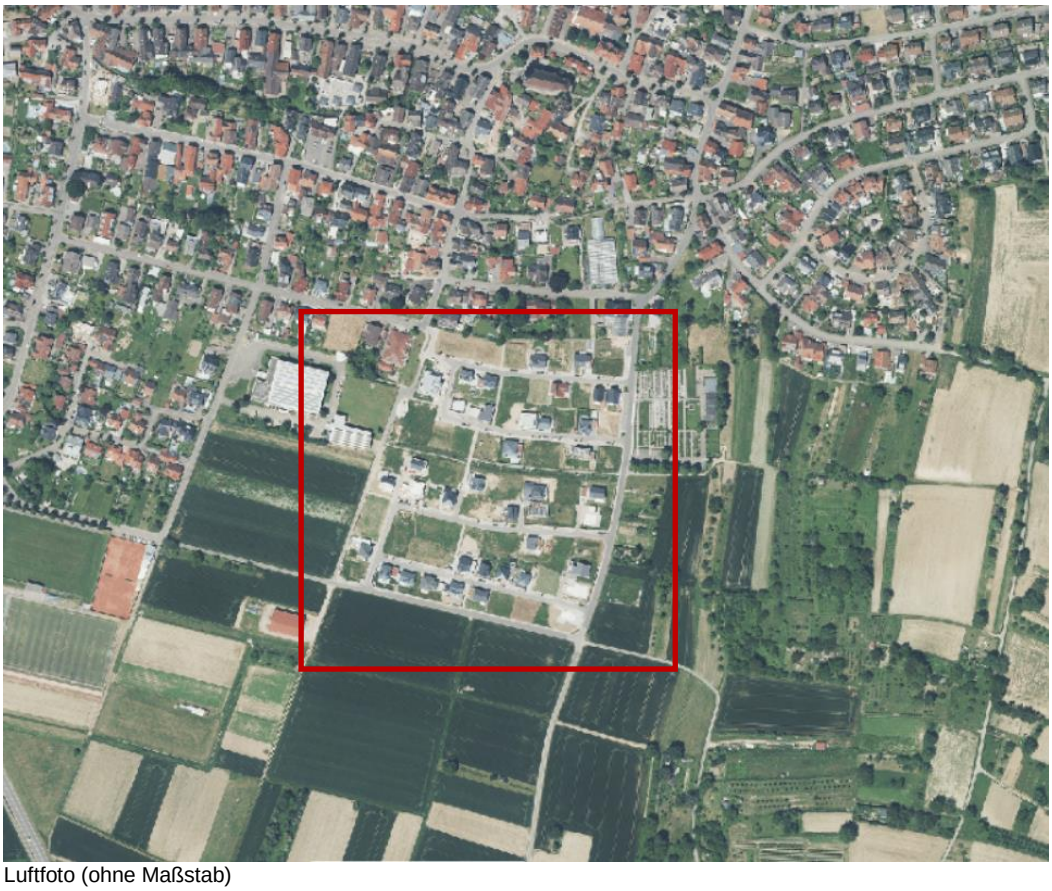
GEMEINDE HOHBERG

Der Bürgermeister Andreas Heck

Übersichtskarte



Übersichtskarte – ohne Maßstab



Luftfoto (ohne Maßstab)

Planzeichnung - Gesamtplan - M 1:500

Zeichenerklärung

WA 1	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
max. 2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0.3	Grundflächenzahl GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse
TH 6,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)
FH 9,50 m	Firsthöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)
GH 1 6,50 m	Gebäudehöhe 1, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)
GH 2 9,50 m	Gebäudehöhe 2, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- E – offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
- ED – offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Fuß- und Radweg für PKW befahrbarer Fuß- und Radweg
  - St - PKW-Stellplatz; St barr. - barrierefreier Stellplatz (3,50 m breit)
- V – Verkehrsgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlage
- Abfall
- Elektrizität

Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB

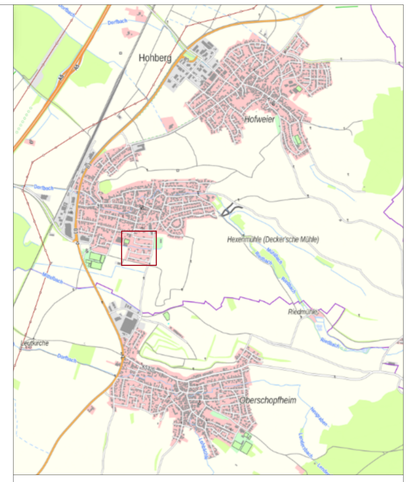
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- PG 1 – Pflanzgebot 1
- PG 2 – Pflanzgebot 2
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Gar – Garage
- Car – Carport
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Gebäude Bestand

Nachrichtliche Übernahme

- offener Graben (Gewässer untergeordneter Bedeutung)
- H – Bushaltestelle
- Weg entlang des Grabens
- Böschungen auf privaten Grundstücksflächen



Übersichtskarte - ohne Maßstab

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 25.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt Nr. 30 am 29.07.2022
frühzeitige Bürgerbeteiligung	entfällt
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	entfällt
Auslegungsbeschluss	gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 13.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 7 am 17.02.2023
Auslegung	vom 27.02.2023 bis 31.03.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.02.2023
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 05.07.2023

Ausgefertigt:

Hohberg, den 0 6. 07. 2023
Bürgermeister Andreas Heck

Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 28 am 14.07.2023
In Kraft getreten	am 14.07.2023

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.

Gemeinde Hohberg
Ortsteil Niederschopfheim

2. Änderung des Bebauungsplans "Laugasserfeld im Bindenesel"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
ohne Umweltbericht

Verfahrensschritt	Satzung	Fassungsdatum	22.05.2023
Erstellt	KH, DB		
Format	DIN A 0 841 x 1189 mm	Maßstab	1:500
Plannr. + Index	S/01/A	geändert	

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner
kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg | fon (0781) 20554302
www.planschmiede-hansert.net | info@planschmiede-hansert.net

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Geschoss-flächenzahl
Traufhöhe Firsthöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Anzahl der Wohneinheiten	

Nutzungsschablonen

1		2		3		4		5	
WA 1	-	WA 1	-	WA 2	-	WA 1	-	WA 1	II
0.3	-	0.3	-	0.3	-	0.3	-	0.5	-
TH 6,50 m FH 9,50 m	E	TH 6,50 m FH 9,50 m	ED	TH 6,50 m FH 9,50 m	ED	TH 7,50 m FH 12,00 m	E	GH 1 6,50 m GH 2 9,50 m TH Gar. 3,25 m	E
SD, WD, ZD PD, FD	SD, WD 15-45° ZD, PD 10-25° FD 0-4° (weitere möglich)	SD, WD, ZD PD, FD	SD, WD 15-45° ZD, PD 10-25° FD 0-4° (weitere möglich)	SD, WD, ZD PD, FD	SD, WD 15-45° ZD, PD 10-25° FD 0-4° (weitere möglich)	SD, WD ZD, PD	SD, WD 15-45° ZD, PD 10-25°	FD Gar. FD	FD 0-4° Garage extensiv begrünt
max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus		max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte		max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte		max. sechs Wohneinheiten pro Einzelhaus		max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus	

Zeichenerklärung gemäß Bauordnungsrecht

FD	Flachdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
PD	Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
SD	Satteldach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
ZD	Zeltdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
WD	Walmdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
	Firstrichtung	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
15-45°	Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1), in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert, in der derzeit aktuellen Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

WA 2
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Gartenbaubetriebe - nur Erweiterung des nördlich des Plangebiets bestehenden Gartenbaubetriebs

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe, die die o. g. Voraussetzung nicht erfüllen

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ
Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf in den Nutzungsziffern 1-4 mit Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0.6 überschritten werden. In Addition dürfen die GRZ I und die GRZ II also maximal 0.6 betragen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Die zulässigen Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, Traufhöhen und Firsthöhen ist die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Mitte des Grundstücks.
Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgeblich, aus der auf das Grundstück eingefahren wird.
Ein- und Ausfahrverbote sind dabei zwingend zu beachten.

Als Gebäudehöhe GH 1 (Nutzungsziffer 5) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Attika der beiden Vollgeschosse.

Als Gebäudehöhe GH 2 (Nutzungsziffer 5) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Attika des zurückversetzten Staffelgeschosses.
Das Staffelgeschoss darf dabei mit seiner Bruttogrundfläche max. 50% der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses einnehmen.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Satteldach und versetztem Satteldach, Zeltdach und Walmdach), bis zum oberen Abschluss der niedrigeren Außenwand (bei Pultdach) bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika (bei Flachdach).

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.

Nutzungsziffer 1
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Nutzungsziffer 2
offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsziffer 3
offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsziffer 4
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (Mehrfamilienhäuser)

Nutzungsziffer 5
halboffene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Innerhalb der Nutzungsziffer 5 werden für Garage und Hauptgebäude jeweils Baulinien festgesetzt. Diese sind zwingend zu beachten. Außerdem sind Hauptgebäude und Garage unmittelbar aneinander zu bauen.

Für alle Nutzungsziffern gilt: eine Baugrenze bzw. Baulinie darf im Vorgartenbereich auf der Einfahrtsseite des Grundstücks zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze/Baulinie mit Vordächern und deren Tragkonstruktion (z. B. Wandscheiben) auf der gesamten Hausbreite bis zu max. 1,50 m überschritten werden.

4.0 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für jedes Einzelhaus der Kettenhäuser (Nutzungsziffer 5) 250 m², für Einzelhäuser 400 m² und für Doppelhaushälften 250 m².

5.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen sowie im seitlichen Grenzabstand bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig.

Garagen müssen auf ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden Erschließungsfläche, von der aus die Zufahrt erfolgt, einhalten.

Carports und Stellplätze sind außerdem zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren gedachter Fortführung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote, Ein- und Ausfahrverbote) dem entgegenstehen.

Ein Carport ist eine Abstellmöglichkeit für PKW o.ä., die aus Stützen und einem Dach besteht. Das Schließen der Seiten ist nicht zulässig bzw. ist das Bauwerk dann als Garage zu betrachten.

In Nutzungsziffer 5 sind Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der für sie ausgewiesenen Begrenzung von Flächen für Garagen und Carports zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren gedachter Fortführung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote, Ein- und Ausfahrverbote) dem Entgegenstehen.

Oberirdische Nebenanlagen – also solche, die hochbauliche in Erscheinung treten - sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen – nicht jedoch innerhalb der Pflanzgebote - zulässig.
Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche, z. B. ins Gelände ganz oder teilweise eingelassene Pools, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Pflanzgebote bis zu einer maximalen Grundfläche von 26 m² zulässig, insoweit die Pflanzgebote dennoch erfüllt werden können.

6.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist durch Planeintrag festgesetzt.

7.0 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
In der Planzeichnung sind Sichtdreiecke gekennzeichnet. Diese sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

8.0 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
In der Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Grundstückszufahrten, die über private Grünflächen oder Flächen mit Verkehrsgrün führen, sind nicht gestattet.
Ausnahmsweise ist eine Ein- und Ausfahrt auf den Flurstücken 7829, 7843, 7879 und 7880 (Eckgrundstücke) auch durch das Heckenpflanzgebot (dargestellt in der Planzeichnung) zulässig, wenn die Hinterkante der Garage/des Carports/der Stellplätze einen Abstand von max. 11 m zur Straßenbegrenzungslinie (an der das Ein- und Ausfahrverbot gekennzeichnet ist) einhält.

9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.

9.2 Außenbeleuchtung
Generell soll die Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Tiere im geringstmöglichen Umfang erfolgen. Dabei sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED bzw. Stand der Technik) mit einer warmen Farbtemperatur (max. 3.000 K) zu wählen. Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche nach unten ausstrahlend zu fokussieren. Zudem ist auf insektendichte Gehäuse und eine maximale Gehäuseoberflächentemperatur von 60°C zu achten.

10.0 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für alle Pflanzgebote gilt generell: im Rahmen der Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten. Dazu sind in den ersten zwei Vegetationsperioden nach der Pflanzung folgende Pflegearbeiten durchzuführen:

1. Baumscheiben sind mechanisch von Krautwuchs freizuhalten
2. Pflanzungen an der Grenze zur freien Landschaft sind auf Wildverbissschäden zu kontrollieren, gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen
3. Bei Ausfall einzelner Pflanzen ist in Art und Qualität entsprechender Ersatz nach zu pflanzen

Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

10.1 Private Grundstücke

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je vollendete 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum aus der Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen.

PG 1

Auf den an die öffentlichen Grünflächen entlang des Grabens angrenzenden Flächen sind Hecken und Sträucher in Reihe zu pflanzen. Die Lücken zwischen den Sträuchern dürfen maximal 50 % der Grundstückslänge innerhalb des Pflanzgebots betragen.
Die gehölzfrei verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und als Saumstreifen extensiv zu pflegen und nur maximal 2 x jährlich zu mähen.

PG 2

Auf den privaten Grundstücken am westlichen, südlichen und östlichen Gebietsrand sind Hecken und Sträucher in Reihe zu pflanzen. Die Lücken zwischen den Sträuchern dürfen maximal 50 % der Grundstückslänge innerhalb des Pflanzgebots betragen und sind mit geschlossenen Einfriedungen zu schließen – geschlossene Einfriedungen sind Einfriedungen, bei denen mind. 70 % der Ansichtsfläche nicht licht- und luftdurchlässig ist.
Durch regelmäßigen Schnitt der Hecken und Sträucher ist zu gewährleisten, dass die angrenzenden öffentlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Strauchpflanzung entlang öffentlicher Flächen

In der Planzeichnung sind Bereiche für die Anpflanzung von Sträuchern (Kreissymbole) festgesetzt, in denen in Abgrenzung zur öffentlichen Fläche auf den privaten Grundstücken einreihige Heckenpflanzungen aus der Pflanzliste vorzunehmen sind.

10.2 Pflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der festgelegten Baumscheiben im Straßenraum werden folgende Baumarten festgesetzt: nördlicher Teil des Gebiets – 24 Traubenkirschen (Prunus padus „Schloss Tiefurt“), südlicher Teil des Gebiets – 13 Blumeneschen (Fraxinus ornus)

10.3 Öffentliche Grünfläche am westlichen Gebietsrand – Flächen C1 und C2 Wiesenstreifen. Dieser soll mit einer Regio-Saatgutmischung Straßenbegleitgrün o.ä. eingesät werden. Es sind 2-4 Schnitte pro Jahr durchzuführen.

10.4 Verkehrsgrün

Die in der Planzeichnung als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

11.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

Hohberg, den 05. 07. 2023

Andreas Heck, Bürgermeister

GEMEINDE HOHBERG

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

Nutzungsziffer 1-3	Satteldach und Walmdach DN 15-45“ Zeltdach und Pultdach DN 10-25° Flachdach 0-4° extensiv begrünt
Nutzungsziffer 4	Satteldach und Walmdach DN 15-45“ Zeltdach und Pultdach DN 10-25° Flachdach 0-4° extensiv begrünt (nur für untergeordnete Bereiche)
Nutzungsziffer 5	Flachdach 0-4°

Der Neigungswinkel der Dachflächen muss beidseitig des Firstes gleich sein.

Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 12° oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
Ebenfalls zulässig ist die Übernahme von Dachform und Dachneigung des Hauptdaches.
In den Bereichen der Nutzungsziffer 5 sind für Garagen und Carports ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

In den Bereichen der Nutzungsziffer 4 (Mehrfamilienhäuser) sind untergeordnete Flachdach-Bereiche zulässig (FD DN 0-4°), die die festgesetzte Traufhöhe von 7,50 m um max. 1,50 m überschreiten dürfen (maximale Traufhöhe untergeordnete Flachdach-Bereiche 9,00 m).
Dabei muss der untergeordnete Flachdach-Bereich zwingend unterhalb der geplanten Firsthöhe liegen. Der Flachdach-Bereich ist extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdachs größer oder gleich 30° zulässig. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig.
Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist dabei die Länge der Doppelhaushälfte maßgeblich.
Der Abstand der Dachaufbauten zu den Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen. Mit dem oberen Abschluss der Gaube ist ein Abstand von mind. 0,50 m zum First einzuhalten (senkrecht gemessen).

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig und müssen entsprechend den Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung von Bund und Land ausgeführt werden. Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung und darf deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen.
Auf geneigten Dächern sind die Anlagen zwingend in der Neigung der Dachfläche zu errichten. Der Abstand zu den Giebelwänden, zum First und zur Traufe muss mind. 0,50 m betragen. Wird die Dachfläche vollflächig mit Solarkollektoren belegt, kann auf die Einhaltung der Abstände verzichtet werden. Die Befestigungen der Aufbauten sind so auszuführen, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.
An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern und bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig.

Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen aus blendfreiem Material zu verwenden.

Außerdem sind blendfrei hergestellte Metall- und Blecheindeckungen sowie begrünte Dachflächen zulässig.

Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink sind beschichtet oder in anderer geeigneter Weise behandelt einzubauen, um einen Schadstoffabtrag durch Regenwasser zu vermeiden.

2.0 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden.

3.0 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Garagen und Nebenanlagen, die mit ihrer Längsseite direkt angrenzend an eine öffentliche Fläche errichtet werden, sind mit einem Mindestabstand von 50 cm zu den öffentlichen Flächen hin zu errichten und durch Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen (siehe festgesetzte Pflanzgebote in der Planzeichnung).

4.0 Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Fassadenbekleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

5.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zufahrten, Stellplätze
Zufahrten und Stellplätze sind als teilweise wasserdurchlässige Befestigungen im Sinne der Regelungen der Gemeinde Hohberg zur gesplitteten Abwassergebühr (Versiegelungsart 7 – z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.

Sichtschutzblenden an Terrassen bei Doppelhäusern
Sichtschutzblenden an Terrassen sind auf der Gartenseite im Anschluss an die Gebäudeaußenkante bis zu max. 4,00 m Länge und max. 2,00 m Höhe zulässig.

Vorgärten
Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf der Einfahrtsseite des Grundstücks) sind – mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und zulässigen Stellplätzen – als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

6.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze festgesetzt.

Hohberg, den 05. 07. 2023

GEMEINDE HOHBERG

Andreas Heck, Bürgermeister

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Hinweise

1.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, …) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz und Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.0 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) sowie des Gesetzes zur erneuerbaren Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EwärmeG), jeweils in der gültigen Fassung, zu beachten.

4.0 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichem Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.0 Abfallentsorgung

Da die Stichstraßen im südlichen Teil des Planungsgebiets nicht von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können, müssen die Bewohner der an diesen Stichstraßen gelegenen Grundstücke am Tag der Abholung ihre Müllbehälter im Bereich der Laugasser Straße aufstellen. Dort sind öffentliche Behälterstellplätze ausgewiesen, um das geordnete Aufstellen der Abfallbehälter am Tag der Abholung zu gewährleisten.

6.0 Kampfmittel

Für das Planungsgebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Dies kann jedoch nicht als Garantie für Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

7.0 Regenwasserbewirtschaftung

Das Konzept zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (Siggelkow 09/2016) bzw. dessen Fortschreibung im Zuge der Außenanlagenplanung der öffentlichen Flächen im Baugebiet (BHM Planungsgesellschaft mbH 10/2016) sieht vor, dass die privaten Grundstücke, die an die öffentliche Grünfläche mit Graben angrenzen, das auf ihren Grundstücken anfallende Regenwasser in den offen geführten Graben einleiten müssen. Betroffen sind folgende Flurstücke: 7853 - 7860 und 7844 - 7852.
Die Einleitung muss an den durch die Gemeinde bereitgestellten Einleitepunkten erfolgen. Alternativ kann die Einleitung oberflächlich erfolgen, wenn der Fuß- und Bewirtschaftungsweg im Grünzug nicht gekreuzt werden muss und keine Beschädigung der öffentlichen Grünfläche erfolgt.

8.0 Überflutungsschutz

Zum Schutz vor Überflutungsschäden aufgrund bei Starkregen oberirdisch abfließenden Wassers sind Gebäude und Garagen auf den Flurstücken 7853 – 7860 und 7844 – 7852 durch entsprechend gestaltete Gebäudeöffnungen bzw. Grundstückshöhen bis zu einer Fließtiefe von ca. 15 cm gegen oberirdisch eindringendes Wasser zu schützen.

9.0 Immissionsschutz

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpen, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.
Der jeweilige Standort soll in maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) liegen. Zusätzliche Schallbelastungen – beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden - sind zu verhindern. Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzunehmen und die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gelten grundsätzlich als erfüllt, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Immissionsorte	Beurteilungspegel	
	tags	nachts
im allgemeinen Wohngebiet	49 dB(A)	34 dB(A)

Beträgt die Unterschreitung des Immissionsricht- wertes nach Nummer 6 der TA Lärm für den Immissionsort weniger als 6 dB(A), ist die Vorbelastung zu ermitteln.

10.0 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.
Für jedes Bauvorhaben sind die maßgeblichen Grundwasserstände bei der zuständigen Stelle nachzufragen und in den Planunterlagen einzutragen.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Vor Baubeginn sind die jeweiligen Grundwasserstände zu erfragen.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
- 2.1 Verfahrensart
- 2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes
- 2.3 Umweltbelange
- 2.4 Hochwasserschutz

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
- 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
- 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

4.0 Beschreibung des Plangebiets
- 4.1 Bestand, Lage und Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 4.2 Planungskonzept
- 4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen

5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
- 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
- 5.2 Örtliche Bauvorschriften

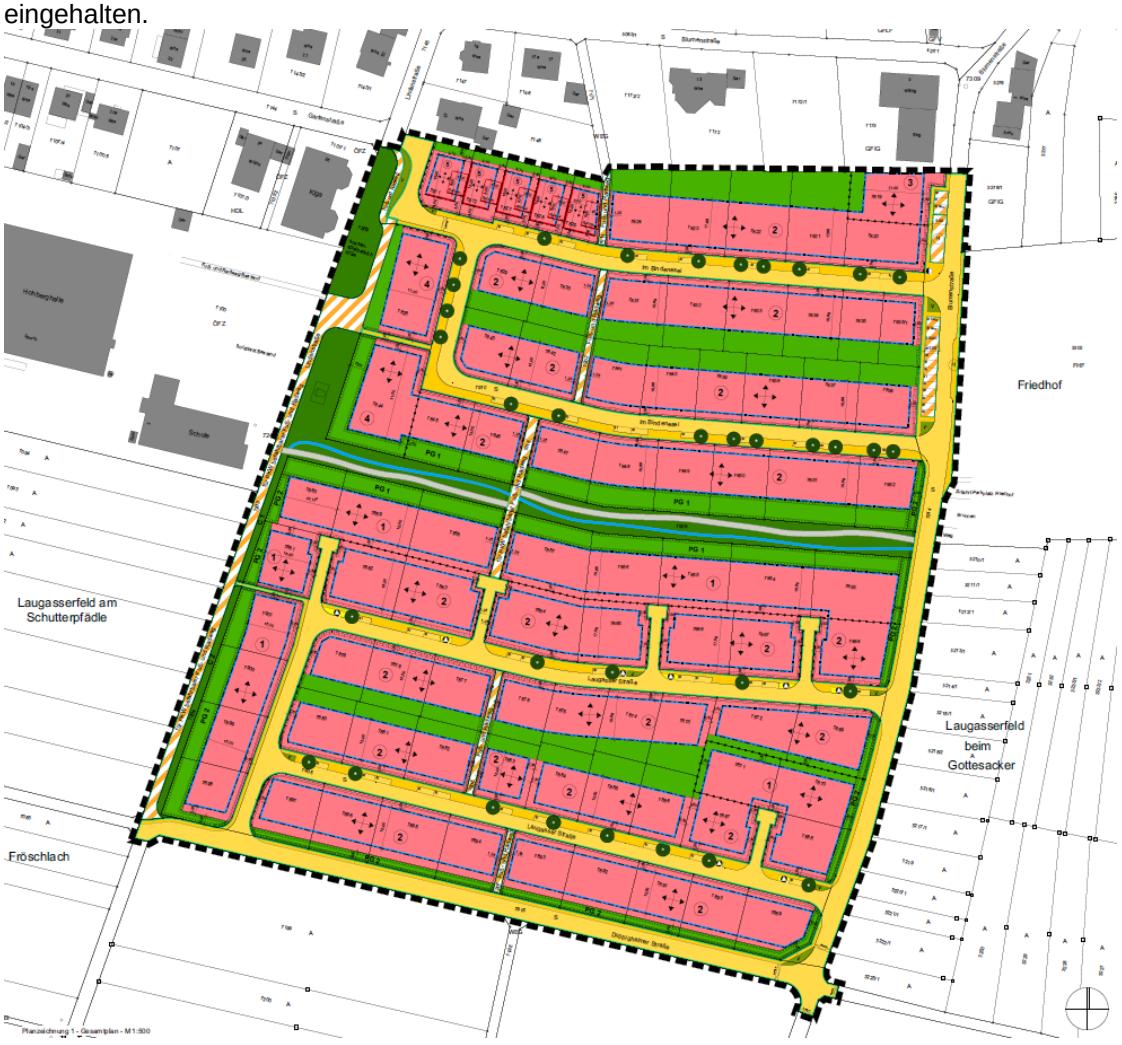
6.0 Umlegung und Kosten

7.0 Statistik

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel“ ist am 03.02.2017 in Kraft getreten. Das Gebiet befindet sich in der Aufsiedlung und ist zu ca. 70 % bebaut.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans trat am 11.04.2022 in Kraft und beinhaltete ausschließlich Änderungen im Bereich der fünf Hausgruppengrundstücke Flst.Nr. 7825, 7826, 7827, 7911 und 7912 am nördlichen Gebietsrand, umfasste jedoch aus formalen Gründen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Bei der vorliegenden zweiten Änderung soll eine Feinjustierung erfolgen: die Kombination einer geringen GRZ mit großen privaten Grünflächen führt bei der Bebauung zu unbeabsichtigten Erschwernissen, da die GRZ sich auf die Grundstücksgröße abzüglich der privaten Grünfläche berechnet, was zu geringen überbaubaren Flächen führt. Bislang wurden alle Bauanträge mit einer falsch berechneten GRZ (Berechnung auf gesamtes Grundstück) eingereicht und auch genehmigt bzw. im Kenntnisgabe-Verfahren nicht gerügt.
Während bislang erfahrungsgemäß auf kleineren Grundstücken auf kleinere Häuser entstanden sind, zeigt eine Überprüfung der eingereichten GRZ-Berechnungen, dass mittlerweile auch auf kleineren Grundstücken eine GRZ I (Hauptgebäude + Terrasse) von mind. 120 m² und eine GRZ II (Nebenanlagen und versiegelte Fläche) von mind. 220 m² benötigt bzw. gewünscht werden.
Außerdem ist die Errichtung von Nebenanlagen, zu denen auch Pools gehören, bis zu einer gewissen Größe zwar verfahrensfrei, dennoch innerhalb von privaten Grünflächen und Pflanzgeboten unzulässig und auf die GRZ II anzurechnen. Dies wurde in der Praxis oft nicht eingehalten.



1.Änderung Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel", ohne Maßstab

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungsabsichten und Grundzüge der Planung werden auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplans gewahrt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Westen durch die Lindenstraße, Flurstück Nr. 7107/1 (Kindergarten), Flurstück 7100 (Bolzplatz), Flurstücke Nr. 7085 bis 7094
- im Süden durch die Straße Flurstück Nr. 7170
- im Osten durch den Gemeindeverbindungsweg nach Oberschopfheim Flurstück Nr. 426
- im Norden durch die Flurstücke Nr. 7148, 7172/2, 7172, 7172/1 und 7173

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Geltungsbereich 2.Änderung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel", ohne Maßstab

2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

2.1 Verfahrensart

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt (überbaubarer Bereich gesamt ca. 13.955 m²). Durch die vorliegende Änderung wird eine zusätzliche Versiegelung von maximal 2.100 m² - überbauter Bereich von 13.955 m² x 0,15 Erhöhung GRZ – zulässig.

Da in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan in sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu sehen sind, werden die Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch muss sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten.

Ferner ist die Eingriffsregelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

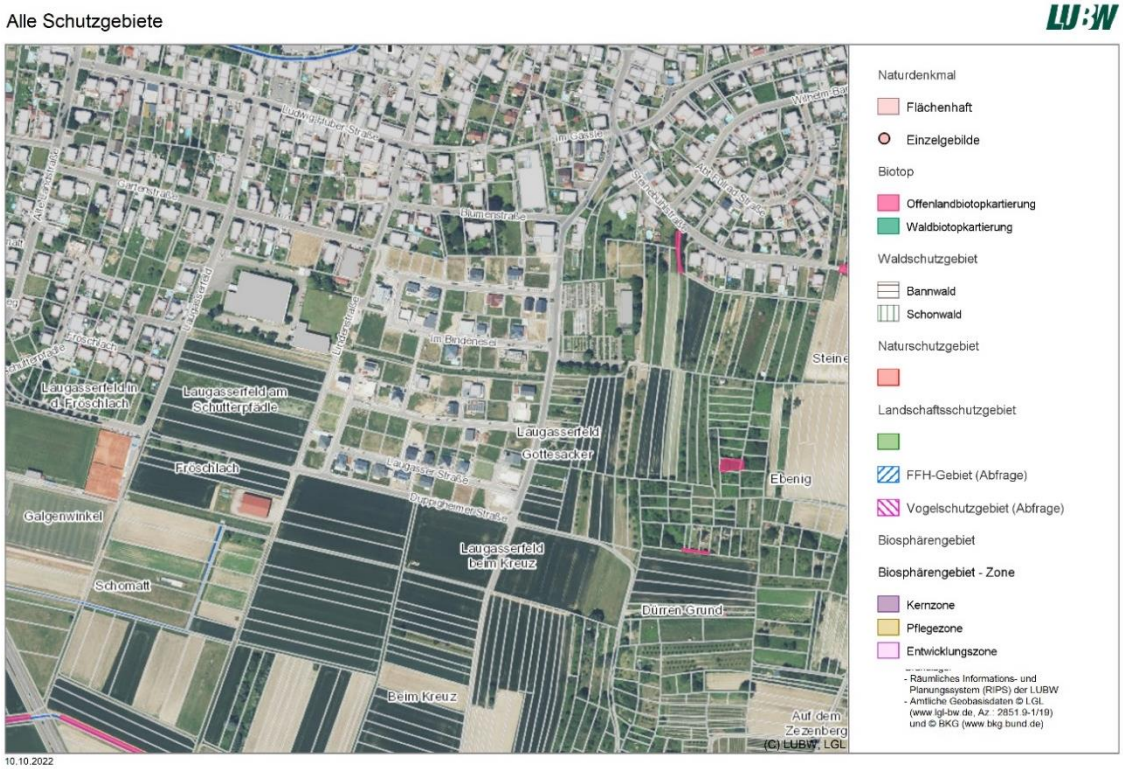
Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutz-gesetzes) bestehen nicht.
Es sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung und damit auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Es ist jedoch darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes gibt. Außerdem sind Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu treffen.

Es liegen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die in einiger Entfernung liegenden Schutzgebiete werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist somit nicht zu erwarten.



Auszug aus den Online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Internetabfrage vom 10.10.2022

Grundsätzlich könnte der Bebauungsplan Vorhaben ermöglichen, die zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten führen, die den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG entsprechen. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4).

Beim Bau von Gebäuden im Geltungsbereich kann es zu Beeinträchtigungen im Sinne von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen. So kann

- der Verbotstatbestand der Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Tieren der besonders geschützten Arten i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 1 oder
- der Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 eintreten.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt (siehe „Artenschutzrechtliche Abschätzung“, IUS - Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, September 2022).

Auszug:
„Geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten sind die Nester und die für sie notwendigen Strukturen. Bei ungefährdeten freibrütenden Arten, die alljährlich ein neues Nest bauen, ist das Nest nach dem Ausfliegen der Jungen nicht geschützt. Für ungefährdete Freibrüter ist aufgrund ihrer wenig spezifischen Ansprüche an die Habitatstrukturen des Brutplatzes und ihrer Unempfindlichkeit gegenüber Störungen durch den Menschen ein Ausweichen auf Brutplätze in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs ohne Beeinträchtigungen möglich. Bei gefährdeten Freibrütern kann ein Ausweichen aufgrund der spezifischen Habitatansprüchen hingegen nicht vorausgesetzt werden. Eine Inanspruchnahme von Brutplätzen gefährdeter Arten stellt daher einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.

Wiederkehrend genutzte Neststandorte, wie Baumhöhlen oder Gebäudenischen, die von Höhlen- und Nischenbrütern genutzt werden, sind auch außerhalb der Brutzeit geschützt. Ein Vorkommen gefährdeter Freibrüter kann aufgrund der intensiven Nutzung und der vergleichsweisen hohen Störungsintensität ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 3 Artenschutzrechtliche Abschätzung). Bei der Begehung im August ergaben sich hier auch keine Hinweise auf Vorkommen. Nischen- oder Höhlenbrüter finden im Geltungsbereich keine geeigneten Nistmöglichkeiten (siehe Kapitel 2 Artenschutzrechtliche Abschätzung).
Eine Zerstörung geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln (§ 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3) im Geltungsbereich kann daher sicher ausgeschlossen werden.

Eine Verletzung oder Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen (§ 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2) im Zuge der Bauarbeiten ist ebenfalls ausgeschlossen, da aufgrund der regelmäßigen Störungen auf den Flächen nicht mit Vogelbruten zu rechnen ist. Sonstige gemeinschaftlich geschützte Arten aus den Gruppen der Fledermäuse, Amphibien, Fische, Libellen, Schmetterlinge, Weichtiere oder totholzbewohnenden Käfer finden im Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen (siehe Kapitel 2 Artenschutzrechtliche Abschätzung). Ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für Arten aus diesen Gruppen daher von vorneherein ausgeschlossen werden.

Vorhabenbedingte erhebliche Störungen von europäischen Vogelarten oder sonstigen streng geschützten Arten (§ 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2) im Geltungsbereich oder den angrenzenden Flächen sind ausgeschlossen, da eine Störung nur dann als erheblich eingestuft wird, wenn sie zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes wäre zu erwarten, wenn so viele Individuen betroffen sind, dass sich die Störung auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population auswirkt. Dies ist bei den im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwartenden, für Störung unempfindlichen bzw. daran bereits derzeit gewöhnte Brutvogelarten ausgeschlossen, da sich die lokalen Populationen zusammenhängend über ausgedehnte Gebiete erstrecken.

Ein Vorkommen geschützter Pflanzung (§ 44 [1] Nr. 4) kann aufgrund der vorherigen Nutzung sowie der derzeitigen Situation im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. § 44 (1) Nr. 4 ist bei den nachfolgenden Betrachtungen nicht relevant.“

Grundsätzlich ist bei einer Bautätigkeit das Bundesnaturschutzgesetz einzuhalten. Da es derzeit keine Anhaltspunkte für konkrete Verbotstatbestände im Zuge der Verwirklichung der Planung gibt, werden über die gesetzliche Bauzeitenbeschränkung hinaus keine Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

2.3 Umweltbelange

Boden/Fläche: Es gibt keine schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet. Durch die Innenentwicklung wird den Zielen des BauGB entsprochen, eine Neuversiegelung findet nur in geringem Maße statt (Erhöhung der GRZ II auf 0.6 statt 0.45). Es besteht keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen oder Neuversiegelung im Außenbereich.

Gewässer: Eine Beeinträchtigung von Gewässern ist nicht zu erwarten.

Luft/Klima: Es ist mit keiner schädlichen Beeinträchtigung der Luft bzw. des Klimas zu rechnen.

Arten und Biotope: Innerhalb des Geltungsbereichs und in direkter Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden, entsprechend ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Die mögliche Beeinträchtigung von Arten wird in der artenschutzrechtlichen Abschätzung behandelt (siehe vorherige Ausführungen). Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen sind nicht notwendig.

Landschafts-/Ortsbild, Erholung: Es ist keine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu erwarten und das Plangebiet hat keine Funktion für die Erholung.

Mensch: Weder wird der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben, noch sind Probleme hinsichtlich der Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten.

Sach- und Kulturgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet vorhanden, werden allerdings durch die Planung nicht tangiert. Sollte ein Kulturdenkmal abgebrochen werden sollen oder eine Umbauphase durchlaufen, greift die Denkmalschutzgesetzgebung.

2.4 Hochwasserschutz



Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Internetabfrage vom 10.10.2022

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Überflutungsflächen.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stand 1. Änderung 2015), ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stand 1. Änderung 2015 in Verbindung mit der 3. Änderung 2021) ist das Planungsgebiet unter den Nummern 3.2.7 (Teilgebiet „Laugasserfeld“) und 3.2.12 (Teilgebiet „Im Bindenesel“) als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel“ (Satzungsbeschluss am 31.01.2017) samt 1. Änderung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ (Satzungsbeschluss am 11.04.2022), die durch die vorliegende Gesamtänderung überplant wird.

4.0 Beschreibung des Plangebietes

4.1 Bestand

Lage und Bebauung
Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Niederschopfheim in leicht nach Westen einfallenden, ebenen Acker- und Wiesengelände am Fuß der Vorbergzone.
Das Planungsgebiet selbst befindet sich in der Aufsiedlung und grenzt im Norden und Westen direkt an vorhandene Bebauung an. Im Norden liegt Wohnbebauung sowie eine Gärtnerei – der derzeitige südliche Ortsrand in diesem Bereich - im Westen schließen öffentliche Nutzungen (Halle, Schule, Kindergarten) sowie im weiteren Verlauf Wohnbebauung neueren Datums an. Im Osten liegt der Friedhof mit Gräberfeld und Aussegnungshalle.

Das Gebiet befindet sich in der Aufsiedlung und ist zu ca. 70 % bebaut.

Erschließung, Ver- und Entsorgung
Sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet sind direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden.

4.2 Planungskonzept

Konkret sollen folgende Festsetzungen geändert werden:

Wegfall der privaten Grünflächen entlang des Grabens und Neudefinition des Pflanzgebots PG 1: Das Pflanzgebot 1 wird neu definiert und sichert zukünftig die Eingrünung der privaten Flächen Richtung öffentlicher Fläche entlang des Grabens.

Wegfall der privaten Grünflächen im Westen, Süden und Osten und Neudefinition des Pflanzgebots PG 2: Die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot, die bislang den Immissionsschutzstreifen zur Landwirtschaft gebildet haben (notwendige Bepflanzung mit einer zweireihigen Hecke), werden neu definiert. Im Osten grenzen keine landwirtschaftlichen Flächen an, und im Süden und Westen ist ein Abstand zur landwirtschaftlich genutzten Fläche von 5 m mehr als ausreichend, dies wird durch die vorhandenen Wege und Straßen gewährleistet (vgl. VGH München 15 CS 21.1147 vom 19.05.2021, Leitsatz: „Bei einer angrenzenden landwirtschaftlichen Flächenkultur ist für das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ein Sicherheitsabstand von 2 m zu Nutzungen, die mit dem Aufenthalt von Menschen verbunden sind, erforderlich – aber auch grundsätzlich (vorbehaltliche besonderer Umstände des Einzelfalls) ausreichend, um den Anforderungen des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots zu genügen.“)
Das Pflanzgebot 2 wird neu definiert und sichert zukünftig die Randeingrünung des Gebiets.

Wegfall aller privaten Grünflächen: Berechnung der GRZ auf die gesamte Grundstücksfläche, dadurch Vermeidung von unbeabsichtigten Härten durch ungleiche Verhältnisse Baufläche – private Grünfläche

Nebenanlagen innerhalb der Pflanzgebote: Oberirdische Nebenanlagen bleiben innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote weiterhin unzulässig. Nebenanlagen unter der Geländeoberfläche, z. B. Pools, werden bis zu einer Grundfläche von 26 m² auch innerhalb der Pflanzgebote zugelassen, soweit die Pflanzgebote dennoch erfüllt werden können. Dies spiegelt die gebaute Realität wider.

Die Änderung der Pflanzgebote und der Wegfall der privaten Grünflächen kann ohne erneuten Ausgleich erfolgen, da die Pflanzgebote und die privaten Grünflächen in der Ausgleichsbetrachtung zum Ursprungs-Bebauungsplan nicht in die Bilanz eingestellt wurden.

GRZ II bis 0.3 zulässig: Um den wie bereits ausgeführt hohen vorhandenen und benötigten/gewünschten Ausnutzung durch versiegelte Flächen, die zur GRZ II gezählt werden, Rechnung zu tragen, wird für die Nutzungsziffern 1-4 eine Überschreitung der GRZ II bis zu 0.6 festgesetzt. Das bedeutet konkret, dass die Summe aus GRZ I und GRZ maximal 0.6 betragen darf, d.h. das Grundstücks insgesamt maximal zu 60 % versiegelt werden darf.

4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen

In der folgenden Übersicht ist dargestellt, ob und wie die Festsetzungen des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ in der vorliegenden 2. Änderung übernommen bzw. modifiziert werden.

Festsetzungen Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel“	**2. Änderung mit Kurzbegründung**
Art der baulichen Nutzung	
WA1 – zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	
Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen	Übernahme - keine Änderung notwendig
WA2 - Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	
Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Gartenbaubetriebe - nur Erweiterung des nördlich des Plangebiets bestehenden Gartenbaubetriebs	
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Tankstellen - Gartenbaubetriebe, die die o. g. Voraussetzung nicht erfüllen	Übernahme - keine Änderung notwendig
Maß der baulichen Nutzung	
Nutzungsziffer 1 – 4: GRZ 0.3 Nutzungsziffer 5: GRZ 0.5	Übernahme GRZ I - keine Änderung notwendig Erhöhung der Summe aus GRZ I und GRZ II von 0.45 auf 0.6 (Nutzungsziffer 1-4)

Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen: Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Mitte des Grundstücks Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgeblich, aus der auf das Grundstück eingefahren wird	Übernahme - keine Änderung notwendig
TH - Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Satteldach und versetztem Satteldach, Zeltdach und Walmdach), bis zum oberen Abschluss der niedrigeren Außenwand (bei Pultdach) bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika (bei Flachdach)	Übernahme - keine Änderung notwendig
FH - Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Dachhaut	Übernahme - keine Änderung notwendig
GH 1 und GH 2 für Nutzungsziffer 5 Zahl der Vollgeschosse für Nutzungsziffer 5	Übernahme - keine Änderung notwendig

Bauweise

Nutzungsziffer 1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	Übernahme - keine Änderung notwendig
Nutzungsziffer 2 offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Übernahme - keine Änderung notwendig
Nutzungsziffer 3 offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Übernahme - keine Änderung notwendig
Nutzungsziffer 4 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (Mehrfamilienhäuser)	Übernahme - keine Änderung notwendig
Nutzungsziffer 5 halboffene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig Garage und Hauptgebäude jeweils Baulinien festgesetzt Hauptgebäude und Garage sind unmittelbar aneinander zu bauen Die südliche Baulinie darf mit Vordächern und deren Tragkonstruktion auf der gesamten Hausbreite bis zu max. 1,50 m überschritten werden	Übernahme - keine Änderung notwendig

Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung der Baubereiche in der Planzeichnung	Übernahme – keine Änderung notwendig

Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen in der Planzeichnung	Übernahme - keine Änderung notwendig

Mindestgrundstücksgröße

Jedes Einzelhaus der Hausgruppe 250 m^2 Einzelhäuser 400 m^2 Doppelhaushälften 250 m^2	Übernahme – keine Änderung notwendig

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie im seitlichen Grenzabstand bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig
Unzulässig sind Garagen, Carports und Stellplätze auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen	Übernahme – keine Änderung notwendig
Garagen: Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden Erschließungsfläche, von der aus die Zufahrt erfolgt, einhalten	Übernahme – keine Änderung notwendig
Carports und Stellplätze sind außerdem zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren gedachter Fortführung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen entgegenstehen	Übernahme – keine Änderung notwendig
	Ergänzung Festsetzung zu Nebenanlagen: Oberirdische Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, nur außerhalb der Pflanzgebote zulässig, Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch innerhalb der Pflanzgebote zulässig - soweit Pflanzgebote eingehalten werden und bis zu einer maximalen Grundfläche von 26 m²
Zahl der Wohneinheiten in Gebäuden	
Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten durch Planeintrag	Übernahme – keine Änderung notwendig
Von Bebauung freizuhaltende Flächen	
Sichtdreiecke in der Planzeichnung Diese sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten	Übernahme – keine Änderung notwendig
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
In der Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet Grundstückszufahrten über private Grünflächen oder Flächen mit Verkehrsgrün führen, sind nicht gestattet	Übernahme – keine Änderung notwendig
Ausnahmen für Flurstücke 7829, 7843, 7879 und 7880 (Eckgrundstücke)	Übernahme – keine Änderung notwendig
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Bauzeitenbeschränkung Die Baufeldfreimachung und Rodung nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar)	Übernahme – keine Änderung notwendig
Maßnahmen zum Reptilienschutz	Streichung – sämtliche Maßnahmen sind umgesetzt

Pflanzgebote	
Im Rahmen der Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten. Dazu sind in den ersten zwei Vegetationsperioden nach der Pflanzung folgende Pflegearbeiten durchzuführen: 1. Baumscheiben sind mechanisch von Krautwuchs freizuhalten 2. Pflanzungen an der Grenze zur freien Landschaft sind auf Wildverbissschäden zu kontrollieren, gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen 3. Bei Ausfall einzelner Pflanzen ist in Art und Qualität entsprechender Ersatz nach zupflanzen	Übernahme – keine Änderung notwendig
Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen	Übernahme - keine Änderung notwendig
Private Grundstücke Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je vollendete 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen	Übernahme – keine Änderung notwendig
PG 1	Neudefinition: Strauchpflanzung in Reihe, Lücken max. 50 % der Grundstückslänge
PG 2	Neudefinition: Strauchpflanzung in Reihe, Lücken max. 50 % der Grundstückslänge, Lückenschluss mit geschlossener Einfriedung
Pflanzung von Straßenbäumen	Übernahme – keine Änderung notwendig
Öffentliche Grünfläche am westlichen Gebietsrand – Flächen C1 und C2	Übernahme – keine Änderung notwendig
Verkehrsgrün zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen Freizuhalten	Übernahme – keine Änderung notwendig
Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden	Übernahme – keine Änderung notwendig

Örtliche Bauvorschriften Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel“	**2. Änderung mit Kurzbegründung**
Dächer und Dachaufbauten	
Nutzungsziffer 1-3: Satteldach und Walmdach DN 15-45“ Zeltdach und Pultdach DN 10-25° Flachdach 0-4° extensiv begrünt	Übernahme – keine Änderung notwendig
Nutzungsziffer 4: Satteldach und Walmdach DN 15-45“ Zeltdach und Pultdach DN 10-25° Flachdach 0-4° extensiv begrünt (nur für untergeordnete Bereiche)	Übernahme – keine Änderung notwendig
Nutzungsziffer 5: Flachdach 0-4° extensiv begrünt	Übernahme – keine Änderung notwendig
Neigungswinkel der Dachflächen muss beidseitig des Firstes gleich sein.	Übernahme – keine Änderung notwendig
Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 12° oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Übernahme von Dachform und Dachneigung des Hauptdaches	Übernahme – keine Änderung notwendig
In den Bereichen der Nutzungsziffer 5 sind für Garagen und Carports ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig
In den Bereichen der Nutzungsziffer 4 (Mehrfamilienhäuser) sind untergeordnete Flachdach-Bereiche zulässig (FD DN 0-4°), die die festgesetzte Traufhöhe von 7,50 m um max. 1,50 m überschreiten dürfen (maximale Traufhöhe untergeordnete Flachdach-Bereiche 9,00 m) Dabei muss der untergeordnete Flachdach-Bereich zwingend unterhalb der geplanten Firsthöhe liegen Der Flachdach-Bereich ist extensiv zu begrünen	Übernahme – keine Änderung notwendig
Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdachs größer oder gleich 30° zulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig
Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist dabei die Länge der Doppelhaushälfte maßgeblich	Übernahme – keine Änderung notwendig
Der Abstand der Dachaufbauten zu den Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen. Mit dem oberen Abschluss der Gaube ist ein Abstand von mind. 0,50 m zum First einzuhalten (senkrecht gemessen)	Übernahme – keine Änderung notwendig

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig
Auf geneigten Dächern sind die Anlagen zwingend in der Neigung der Dachfläche zu errichten. Der Abstand zu den Giebelwänden, zum First und zur Traufe muss mind. 0,50 m betragen. Wird die Dachfläche vollflächig mit Solarkollektoren belegt, kann auf die Einhaltung der Abstände verzichtet werden An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern und bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig
Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen aus blendfreiem Material zu verwenden Außerdem sind blendfrei hergestellte Metall- und Blecheindeckungen sowie begrünte Dachflächen zulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig
Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink sind beschichtet oder in anderer geeigneter Weise behandelt einzubauen, um einen Schadstoffabtrag durch Regenwasser zu vermeiden	Übernahme – keine Änderung notwendig
Gestaltung von Doppelhäusern	
Errichtung von Doppelhäusern ist durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden	Übernahme – keine Änderung notwendig
Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen	
Garagen und Nebenanlagen, die mit ihrer Längsseite direkt angrenzend an eine öffentliche Fläche errichtet werden, sind mit einem Mindestabstand von 50 cm zu den öffentlichen Flächen hin zu errichten und durch Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen (siehe festgesetzte Pflanzgebote in der Planzeichnung)	Übernahme – keine Änderung notwendig
Fassaden	
Fassadenbekleidungen aus Kunststoff sind unzulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig
Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	
Zufahrten und Stellplätze sind als teilweise wasserdurchlässige Befestigungen im Sinne der Regelungen der Gemeinde Hohberg zur gesplitteten Abwassergebühr (Versiegelungsart 7 – z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen	Übernahme – keine Änderung notwendig
Sichtschutzblenden an Terrassen sind auf der Gartenseite im Anschluss an die Gebäudeaußenkante bis zu max. 4,00 m Länge und max. 2,00 m Höhe zulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig

Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf der Einfahrtsseite des Grundstücks) sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und zulässigen Stellplätzen - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen	Übernahme – keine Änderung notwendig
Stellplatzverpflichtung Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze festgesetzt	Übernahme – keine Änderung notwendig
Hinweise	Übernahme- keine Änderung notwendig

Änderungen in der Planzeichnung

Entfernung der privaten Grünflächen, Erhalt der Pflanzgebote 1 und 2

5.0 Beschreibung und Begründung der geänderten Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die ***Art der baulichen Nutzung*** wird mit WA1 und WA2 - Allgemeines Wohngebiet übernommen.

Das ***Maß der baulichen Nutzung*** wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend definiert werden.

Entsprechend der novellierten BauNVO ist eine GRZ von 0.4 der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (§ 17 BauNVO). Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie mit dem Ziel, die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen, bleibt die GRZ auf 0.3 verringert. Damit wird gewährleistet, dass die Ausnutzung der Grundstücke in einem verträglichen Maß stattfindet. Dies war bei Ausweisung des Gebiets im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft bereits eine Vorgabe aus dem Landschaftsplan.
Einzig für die Kettenhausgrundstücke in Nutzungsziffer 5 wurde die GRZ in der 1. Änderung des Bebauungsplans über den Orientierungswert der BauNVO von 0.4 auf 0.5 erhöht.

Mit dem Wegfall der privaten Grünflächen wird die bislang praktizierte und geduldete Berechnungspraxis für die GRZ geheilt – das gesamte Grundstück wird zur Berechnung herangezogen, so kann die GRZ I mit 0.3 beibehalten werden.

Dennoch hat sich bei der Realisierung der Planungen gezeigt, dass eine Gesamt-GRZ von 0.45 nicht ausreicht. Auch auf kleinen Grundstücken wird eine GRZ I von mind. 120 m² für Hauptgebäude und Terrasse benötigt, die zusätzlich versiegelten Flächen sowie Garagen, Carport und Nebenanlagen schlagen mit weiteren 100 m² zu Buche. Eine Gesamt-GRZ von 0.45 ist auf den kleineren Grundstücken nicht ausreichend, entsprechend wird für die Nutzungsziffer 1-4 die Gesamt-GRZ (Summe GRZ I + GRZ II) auf 0.6 erhöht. Die Gesamt-GRZ darf in Nutzungsziffer 5 nach wie vor bei max. 0.75 liegen.

Der zusätzliche Bedarf für die GRZ II resultiert hier einerseits aus der Forderung nach zwei Stellplätzen pro Wohneinheit inkl. Zufahrt, andererseits aus Nebenanlagen wie Pools.
Stellplätze und Zufahrt sind versickerungsfähig auszuführen, so dass durch die vorliegende Änderung keine zusätzliche Versiegelung im Sinne des Bodenschutzes ermöglicht wird.

Die Errichtung von Nebenanlagen wie Pools entspricht dem heutigen Standard im gehobenen Einfamilienhausbereich – einige Pools wurden widerrechtlich bereits in Pflanzgeboten und/oder privaten Grünflächen errichtet.
Bei der Änderung der entsprechenden Festsetzungen spielt vor allem der Gedanke der Ressourcenschonung eine Rolle, da die Pools meist bereits vollumfänglich fertiggestellt sind und mit einem Rückbau sowohl ein großer finanzieller Schaden für die einzelnen Bauherren entstünde als auch eine Verschwendung von Ressourcen erfolgen würde.

Für zukünftige Baugebiete wird das flächensparende Bauen und die absolute Minimierung der Versiegelung sicherlich eine deutlich größere Rolle spielen.

Die Höhenfestsetzungen werden vollumfänglich für alle Gebäudetypologien und Nutzungsziffern übernommen.

Die ***Bauweisen*** werden ebenfalls ohne Änderung übernommen, ebenso die ***überbaubaren Grundstücksflächen***.

Die Festsetzung zur ***Stellung der baulichen Anlagen*** wird übernommen. Dabei wird darauf verzichtet, die Stellung der baulichen Anlagen stark zu reglementieren, auch um die flexible Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zu den ***Garagen, Carports und Stellplätzen*** werden ohne Änderung übernommen.
Die Festsetzungen zu ***Nebenanlagen*** werden wie oben bereits angedeutet angepasst. Um den Grundgedanken der Durchgrünung des Gebiets halten zu können, wird hier zwischen oberirdischen Nebenanlagen und Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Pools) unterschieden.
Oberirdische Nebenanlagen, also solche Anlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, bleiben wie in der 1. Änderung in den Pflanzgeboten unzulässig, wohingegen Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche, also insbesondere Pools, auch innerhalb der Pflanzgebote mit einigen Einschränkungen (Grundfläche max. 26 m² und Erfüllung der Pflanzgebote) zulässig sind.
Die Regelgröße von 26 m² orientiert sich am gebauten Bestand.

Die Festsetzung zur zulässigen ***Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden*** wird übernommen, ebenso die Festsetzung zu den *von* ***Bebauung freizuhaltende Flächen*** sowie zu den ***Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt***.

Die Festsetzungen zu den ***Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*** werden zum Teil übernommen.
Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Bauzeitenbeschränkung für Baufeldfreimachung und Rodung eingehalten werden, außerdem werden Vorgaben zur Außenbeleuchtung übernommen.
Die weiteren Festsetzungen können aufgegeben werden, da die entsprechenden Maßnahmen bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten durchgeführt wurden.

Die ***Pflanzgebote*** werden modifiziert.
Das grundsätzliche Pflanzgebot von Baumpflanzungen je angefangene 400 m² Grundstücksfläche für alle Grundstücke bleibt unverändert bestehen.

Das Pflanzgebot 1 (entlang der Grünzone mit Graben in der Mitte des Gebiets) wird auf eine Strauchpflanzung auf 50 % der Länge der Grundstücksgrenze reduziert. Damit wird einerseits der gebauten Realität Rechnung getragen, andererseits aber das zugrundeliegende Plankonzept mit einer starken Durchgrünung entlang des Grabens aufrecht erhalten.

Das Pflanzgebot 2 (im Westen, Süden und Osten des Gebiets ursprünglich als Immissionsschutzstreifen gedacht) wird ebenfalls auf eine Strauchpflanzung auf 50 % der Läge des Grundstücks innerhalb des Pflanzgebotes reduziert. Die max. 50 % Lücke in der Bepflanzung ist hier aber zwingend mit einer geschlossenen Einfriedung (mind. 70 % der Ansichtsfläche der Einfriedung nicht licht- und luftdurchlässig) zu schließen, um einen grundlegenden Immissionsschutz zu gewährleisten.
Auch mit dieser Festsetzung wird der gebauten Realität Rechnung getragen.

Bislang war die gängige Praxis, einen Mindestabstand von 10 m zwischen Baugrundstück und landwirtschaftlichem Grundstück einzuhalten. Dieser konnte durch eine Pflanzgebot auf 2/3 reduziert werden, diesen Weg ist man bei der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans gegangen.
Ein neues Urteil des Verwaltungsgerichtshofs München (15 CS 21.1147 vom 19.05.2021) stellt nun im Leitsatz fest, dass „bei einer angrenzenden landwirtschaftlichen Flächenkultur (…) für das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ein Sicherheitsabstand von 2 m zu Nutzungen, die mit dem Aufenthalt von Menschen verbunden sind, erforderlich aber auch grundsätzlich (vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls) ausreichend [ist], um den Anforderungen des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots zu genügen."
Im vorliegenden Fall trennen im Westen und Süden jeweils ein Weg (Abstand mind. 6,00 m) bzw. eine Erschließungsstraße (Abstand mind. 7,50 m) die Baugrundstücke von den landwirtschaftlichen Flächen, im Osten grenzt keine landwirtschaftliche Fläche an.
Entsprechend können die Pflanzgebote, die dem Immissionsschutz dienten, modifiziert werden und zukünftig ausschließlich der Durchgrünung des Gebiets und der Randeingrünung dienen.

Um dennoch einen Immissionsschutz zu erzielen, wird das Pflanzgebot so gefasst, dass auf jeden Fall eine Abschirmung des privaten Grundstücks durch Pflanzung oder Einfriedung gewährleistet ist.

Die Festsetzung zu den ***Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers*** wird übernommen. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu ***Dächern und Dachaufbauten*** werden übernommen, hier besteht kein Änderungsbedarf.

Die Festsetzungen zur ***Gestaltung von Doppelhäusern*** werden übernommen, ebenso zur ***Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen,*** zu ***Fassaden*** und zur ***Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.***
Diese Festsetzungen haben sich bewährt, es besteht kein Änderungsbedarf.

Die Festsetzung zur ***Stellplatzverpflichtung*** wird übernommen.

6.0 Umlegung und Kosten

Es ist keine Umlegung erforderlich, es entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 63.791 m²
davon Allgemeines Wohngebiet	ca. 45.608 m²
Öffentliche Grünflächen	ca. 3.492 m²
Verkehrsfläche	ca. 14.691 m²

Hohberg, den 05. 07. 2023

Andreas Heck, Bürgermeister

GEMEINDE HOHBERG

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser