



Gemeinde Fischerbach  
Hauptstraße 38  
77716 Fischerbach

## **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung**

**Bebauungsplan : „Eschau I“  
in der Fassung der 1. Änderung mit planungs-  
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-  
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Fischerbach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Armin Schwarz

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Die Gemeinde Fischerbach hat sich unmittelbar nach Vorlage des Innenentwicklungs- und Leerstandekonzepts (Verdichtungskonzept) im Jahr 2010 mit der Weiterentwicklung der Wohnbebauung an der Kinzigstraße beschäftigt. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Eschau I“ aus dem Jahr 2007 sieht für diesen Bereich eine einreihige Bebauung entlang der Straße vor. Die Grundstücke sind jedoch in ihrem Bestand mit einer Tiefe von ca. 39 m sehr groß. Zunächst wurde untersucht, ob durch Erweiterung des Geltungsbereichs nach Westen 2 weitere Baureihen mit neuer Erschließung hinter dem Bestand geschaffen werden können. Aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit bzw. der Immissionsproblematik zu den dann angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Obstbaumanlage) konnte bis dato keine Lösung gefunden werden.

Nun ist ein Bauträger an die Gemeinde herangetreten, der den südlichen Teil des Wohngebiets entwickeln möchte. Das alte Anwesen auf dem Flst. Nr. 300 soll abgebrochen werden. Durch eine entsprechende Aufteilung sollen 4 neue Einzelhäuser sowie 1 Doppelhaus entstehen.

Die Gemeinde begrüßt dieses Ansinnen, da die Tiefe der Bebauung in der Fortfolge der südlich angrenzenden Firma und des dazwischen liegenden Anwesens fortgeführt wird.

Um diese Nachverdichtung zu ermöglichen, muss der rechtskräftige Bebauungsplan „Eschau I“ geändert werden.

Zudem findet derzeit eine allgemeine Diskussion im Gemeinderat zum Thema Dachgestaltung statt. Um künftig Bauherren auch in bestehenden Bebauungsplänen möglichst viele Freiheiten in der Dachgestaltung zu geben, sollen anstehende Änderungen auch dazu genutzt werden, dies planungsrechtlich umzusetzen. Als Vorbild

gelten die Regelungen des Bebauungsplans für das Neubaugebiet „Karl-May-Weg III“.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung**

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans sollen zum Einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung auf den bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen der Flst. Nr. 300 (Teil) und 300/4 – 300/6 geschaffen werden. Der Ortsrand wird in diesem Teilbereich bezogen auf die Bebauung etwas nach Westen verlagert. Da jedoch die südlich angrenzende Bebauung bereits diese Bautiefe aufweist, kann eine Arrondierung stattfinden.

Zum Anderen werden die rechtskräftigen Bebauungsvorschriften so geändert, dass ein flexiblere Dachausbau bzw. eine freiere Gestaltung möglich wird.

Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt, Landratsamt Ortenaukreis, dienen diese Maßnahmen der Innenentwicklung. Durch eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine 2. Baureihe ermöglicht. Durch eine Öffnung der Festsetzungen zur Dachgestaltung mit Erhöhung der maximalen Wandhöhe trägt auch dies zu einer Nachverdichtung im bestehenden Baugebiet bei. Deshalb wird dieses Änderungsverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung erstreckt sich auf den nördlichen Teilbereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

Es handelt sich hierbei um die Grundstücke Flst. Nr. 300 (Teil), 300/4 – 300/6 sowie dem Straßenstück der Kinzigstraße mit der Flst. Nr. 339 (Teil). Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,58 ha. Hinzu kommt der landwirtschaftliche Immissionschutzstreifen auf Flst. Nr. 338 (Teil) mit einer Größe von ca. 0,14 ha.

Der Änderungsbereich ist im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans unter Anlage 3 dargestellt.

#### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche der Kinzigstraße liegen die Flächen in Privateigentum.

#### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Gemeinde Fischerbach bildet zusammen mit der Stadt Haslach und den Gemeinden Hofstetten, Mühlenbach und Steinach eine Verwaltungsgemeinschaft.

In dem am 07.07.2006 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich dieser Änderung als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Somit kann diese 1. Änderung des Bebauungsplans als aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden. Sie muss daher nicht zur Genehmigung vorgelegt werden.

## **2. Inhalt der Planänderung**

### **2.1 Städtebauliche Festsetzungen**

#### **2.1.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen war bis dato bereits durch Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe geregelt. Im Rahmen dieser Änderung wird die maximale Wandhöhe um 1,00 m, von 5,60 m auf 6,60 m, erhöht. Die Firsthöhe bleibt unverändert bei maximal 10,20 m. Die Erhöhung der Wandhöhe ist erforderlich, weil künftig alle Dachformen und -neigungen möglich sein sollen. Flachere Dachneigungen oder ein Flachdach ziehen größere Wandhöhen im Vergleich zu Steildächern nach sich.

Das neue Maß der Wandhöhe ist mit dem des Bebauungsplans „Karl-May-Weg III“, der den künftigen Maßstab bilden soll, identisch. Zu der Wandhöhe von 6,10 m bezogen auf Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses kommt noch eine rechnerisch eingestellte Sockelhöhe von 0,50 m. Dies ergibt in der Summe die im Deckblatt zum zeichnerischen Teil festgesetzte Wandhöhe von maximal 6,60 m. Die Firsthöhe bleibt unverändert, da diese bereits für Steildächer ausgelegt ist. Aufgrund der vorhandenen Dachneigungen von bis zu 48° liegt sie sogar 0,20 m höher als im Bebauungsplan „Karl-May-Weg III“.

Da künftig auch Flach- und Pultdächer zugelassen sind, müssen für diese Dachformen die oberen Bezugspunkte in den Bebauungsvorschriften eindeutig bestimmt sein. Die Definition für Flachdächer ist bereits enthalten, so dass die für einhäufige Dachformen noch ergänzt wird.

#### **2.1.2 Bauweise,**

Im Änderungsbereich werden künftig neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.

#### **2.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insbesondere nach Westen erweitert. So kann eine Teilung der sehr tiefen Grundstücke erfolgen und eine Bebauung in 2. Reihe ermöglicht werden. Die Abstände der Baugrenzen zu den äußeren Grundstücksgrenzen betragen nun meist 2,50 m.

Im Bereich der neuen Stickerschließung wird das Baufenster unterbrochen.

#### **2.1.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Künftig ist neben einer traufseitigen Stellung der Gebäude zur Kinzigstraße auch eine giebelständige möglich. Damit können die Gebäude so platziert werden, dass eine Ausrichtung der Dachfläche nach Süden möglich wird bzw. schmaleren Grundstückszuschnitten besser Rechnung getragen werden kann.

### **2.1.5 Örtliche Bauvorschriften**

In den rechtskräftigen Bebauungsvorschriften sind die Dachformen im allgemeinen Wohngebiet auf Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer bzw. gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung vom 30-48° festgelegt.

Künftig sollen Dachform und -neigung unter Einhaltung der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhe frei wählbar sein. Es sind also nun auch einhüftige Dachformen und Flachdächer möglich.

Die Regelungen zum Dacheindeckungsmaterial und dessen Farbe sowie zu Dachaufbauten und -einschnitten entfallen ersatzlos.

Diese gestalterischen Freiheiten werden in neuen Bebauungsplänen der Gemeinde Fischerbach gewährt. Im Rahmen von anstehenden Bebauungsplanänderungen werden sie auch in rechtskräftige Pläne übernommen.

### **2.2 Landwirtschaft**

An den Änderungsbereich grenzen im Westen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen (ackerbauliche Flächen, Wiesenstreifen) an. Daher ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen. Zur Verhinderung emissionsbedingter Konflikte durch Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen ein Immissionsschutzstreifen mit einer Breite von 10 m einzuhalten. Zur Sicherung wird dieser Streifen in den Geltungsbereich dieser 1. Bebauungsplanänderung aufgenommen. Diese Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, auf denen auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden muss

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiterhin gesichert.

### **2.3 Lärmschutz/Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Gutachten erarbeitet, das die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungen für das südlich angrenzende Gewerbegebiet ermittelt und festgelegt hat. Somit wurde für die Bauflächen eine Lärmkontingentierung vorgenommen, die eine Einhaltung

der Immissionsrichtwerte gewährleistet. Somit wurde der Schutz der in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden Wohngebäude, die teilweise im Geltungsbereich dieser 1. Bebauungsplanänderung liegen, nachgewiesen. An diesen Festsetzungen ergeben sich keinerlei Änderungen.

Das Gutachten – Ermittlung zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel vom 09.02.2006 und die beiden Ergänzungen – Schalltechnische Beratung vom 28.03.2006 und vom 12.06.2007, erstellt durch das Ingenieurbüro isw, Reute, bleiben Bestandteil des Bebauungsplans in der Fassung der Erstaufstellung.

Um zu prüfen, ob durch die Erweiterung des Baufensters schalltechnische Konflikte mit dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet entstehen, wurde eine schalltechnische Beratung in Anspruch genommen. Das Ergebnis zeigt, dass im geplanten Baufenster die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Das Gutachten – Schalltechnische Beratung vom 16.04.2013, erstellt durch das Ingenieurbüro isw, Reute, ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 5.

#### **2.4 Verkehrssituation/Müllentsorgung**

Die Grundstücke werden über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Kinzigstraße erschlossen. Hieran ergeben sich keine Veränderungen.

Die Grundstücke in der 2. Baureihe werden durch eine neue Stickerschließung mit der Kinzigstraße verbunden. Sie weist eine Breite von 4,50 m auf. Auf die Ausweisung einer Wendemöglichkeit am Ende wird verzichtet. Aufgrund der geringen Entfernung ist es den Grundstücksbesitzern/Bewohnern der hinterliegenden Grundstücke zuzumuten, ihre Abfälle in den Einmündungsbereich zur Kinzigstraße zu bringen. Hier können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen

Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft weist zudem darauf hin, dass bei der Bereitstellung mehrerer Sammelgefäße im Einmündungsbereich der Planstraße 1 (Stichstraße) in die Kinzigstraße bzw. im dortigen Gehwegbereich aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuelle Beschwerden (Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor/an deren Grundstücke die Abfallbehälter zur Abholung bereit gestellt und entleert werden.

Die künftigen Bewohner bzw. Eigentümer werden von der Gemeinde Fischerbach auf die Besonderheit bei der Bereitstellung der Abfallbehälter hingewiesen. Auch die Grundstückseigentümer, vor deren Grundstücke die Abfalltonnen/Gelben Säcke zur Abholung bereitgestellt werden, werden schon vor dem Erwerb des Baugrundstücks hierüber in Kenntnis gesetzt.

Langfristig könnte diese Sticherschließung weitergeführt werden und durch Rückschluss an den nördlich bestehenden Weg zu einem Ring geschlossen werden. So bleibt die Option auf eine Erweiterung der Bebauung nach Westen weiterhin gesichert.

Sollten weitere Grundstücke geteilt werden, so muss das Grundstück in der 2. Baureihe über eine entsprechende Grenzziehung mittels Privatzufahren an die öffentliche Straße angebunden werden.

## **2.5 Grundwassersituation**

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde die Grundwassersituation nicht gutachterlich untersucht.



Im Plangebiet gibt es keinen Messpegel, um den höchsten bekannten und den mittleren Grundwasserstand exakt angeben zu können. Südlich des Plangebiets hat die dort ansässige Baufirma ein Sickerbecken gebaut. Hier hat man den Grundwasserstand ermittelt. Der mittlere Grundwasserstand liegt dort ca. 1,70 m unter Geländeniveau, auf ca. 220,45 m+NN. Das Gelände im Bereich des Sickerbeckens liegt bei ca. 222,15 m+NN. Für das Gelände im Änderungsbereich gibt es keine Vermessungsdaten. Die Geländehöhe kann jedoch von der Straßenhöhe der Kinzigstraße übertragen werden. Hier befindet sich im südöstlichen Geltungsbereich in der Kinzigstraße ein Schmutzwasserschacht. Dessen Kanaldeckel weist eine Höhe von 224,98 m+NN. Daraus abgeleitet kann für das Gelände des Wohngebiets im südlichen Teil von ca. 224,80 m+NN ausgegangen werden. Nach Norden steigt das Gelände dann an.

Daraus abgeleitet wird der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet über 4 m unter der Geländeoberfläche angenommen. Der Grundwasserstand kann aber zeitweise höher als 2 m unter Geländeniveau liegen. Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass es bei der bestehenden Bebauung zu Problemen mit dem Grundwasser kam.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Plangebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Die Fundamentunterkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen - wie z.B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung - erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

## **2.6 Technische Ver- und Entsorgung**

An den bestehenden Leitungsnetzen (Entwässerung im Mischsystem, Wasserversorgung, Elektrizität, Gas, Telekommunikation) ergeben sich durch diese 2. Bebauungsplanänderung keine baulichen Veränderungen.

Es wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass über den nördlichen Teil des Änderungsbereichs eine 110 kV- sowie 20 kV-Freileitungen verlaufen. Bei der 110 kV-Leitung handelt es sich um Leitungsanlagen der EnBW Regional AG: 110 kV-Leitung Bollenbach-Gutach, Anlage 3462, Mast 13-14. Die 20 kV-Leitung befindet sich im Eigentum des E-Werks Mittelbaden.

Im Schutzstreifen der Leitungen gelten für bauliche Anlagen eingeschränkte Bauhöhen. Die betroffenen Flächen sind im zeichnerischen Teil weiterhin dargestellt. Hier befinden sich jedoch bereits Wohnhäuser. Dennoch muss die Bebauungsplanänderung für die Zukunft regeln, dass Gebäude die erforderlichen Mindestabstände zu den bei größtem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten müssen. Es gelten die zum Bauzeitpunkt erforderlichen Mindestabstände der maßgeblichen Normen. Für die 20-kV-Freileitung sind dies derzeit DIN EN 50423-1 (VDE 0210-10) und DIN EN 50423-3-4 (VDE 0210-12).

Es wird empfohlen, Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungsanlagen vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der EnBW bzw. dem E-Werk Mittelbaden abzustimmen.

## **2.7 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Der Gemeinde Fischerbach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten im Gebiet nicht auf.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

## **3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Die Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung der 1. Änderung vom 10.09.2007 werden punktuell geändert. Zur besseren Handhabung befinden sie sich nachrichtlich als Anhang 1 hinter den Änderungen.

Der bisher gültige gemeinsame zeichnerische Teil in der Fassung vom 10.09.2007 wird im Rahmen dieser 1. Bebauungsplanänderung im Deckblattverfahren geändert. Inhalt des Änderungsbereichs/Deckblatts bildet der nördliche Teil, der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

## **4. Umweltverträglichkeit**

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung/Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

## **5. Auswirkungen**

### **5.1 Infrastruktur**

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Herstellung und damit Sicherung der Erschließung erforderlich.

### **5.2 Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die Neueinteilung der Flurstücke durch einen Fortführungsnachweis verwirklicht werden.

### **5.3 Kosten**

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen neben den Planungskosten für die Bebauungsplanänderung auch Kosten für die Herstellung der Stichstraße mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Beleuchtung.

Aufgestellt: Lahr, 08.05.2013

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin