



Gemeinde Fischerbach  
Hauptstraße 38  
77716 Fischerbach

## **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung**

**Bebauungsplan : „Katzengraben“  
in der Fassung der 2. 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**

Der Gemeinde Fischerbach liegt ein konkreter Bauantrag vor. Hier wird ein Anbau an ein bestehendes Wohnhaus beantragt. Dieser Anbau soll mit einem Flachdach errichtet werden.

Diese Planung gab den Anlass zu einer allgemeinen Diskussion im Gemeinderat zum Thema Dachgestaltung. Im östlich angrenzenden Bebauungsplan „Katzengraben Ost“ ist diese Thematik bereits deutlich freier gestaltet. Als Vorbild sollen jedoch künftig für alle anstehenden Bebauungspläne oder Änderungen die Regelungen des Bebauungsplans für das Neubaugebiet „Karl-May-Weg III“ gelten. Hier sind im Vergleich zum Bebauungsplan „Katzengraben Ost“ auch Flachdächer zulässig. Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans werden die gestalterischen Freiheiten nun auch für das Wohngebiet „Katzengraben“ geschaffen.

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

Mittels dieser Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen flexibleren Dachausbau bzw. eine freiere Gestaltung geschaffen.

Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt, Landratsamt Ortenaukreis, dient diese Maßnahme der Innenentwicklung. Durch eine Öffnung der Festsetzungen zur Dachgestaltung mit Erhöhung der maximalen Wandhöhe trägt 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**

Die Änderungen gelten für den gesamten Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,8 ha.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der zeichnerische Teil dieser Änderung auf dem alten Bebauungsplan und der 1. Änderung aufgebaut ist. Die aktuellen B-Grunddaten liegen daher nicht zu Grunde.

#### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Ausgenommen der öffentlichen Straßen- und Grünflächen befinden sich die Grundstücke 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 die Geltungsbereichsfläche als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich diese 2. Änderung des Bebauungsplans aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und 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 durch Festsetzung einer maximalen Wandhöhe geregelt. Im Rahmen dieser Änderung wird sie um 2,20 m erhöht. Dies ist aufgrund der Öffnung der Dachform und -neigung erforderlich. Aufgrund dieser größeren Freiheit in der Dachgestaltung wird jedoch neu eine maximale Firsthöhe festgesetzt, um hier einen Rahmen in der Höhenentwicklung vorzugeben.

Die neuen Maße der Wand- und Firsthöhen sind mit denen des Bebauungsplans „Karl-May-Weg III“ identisch. Diese Maße beziehen sich jeweils auf Oberkante Rohfußboden des Erd- bzw. Untergeschosses. Deren Höhenlage wird durch die festgesetzte Sockelhöhe bestimmt. An dieser Festsetzung ergeben sich keinerlei Änderungen.

Da künftig auch Flach- und Pultdächer zugelassen sind, wurden für diese Dachformen die oberen Bezugspunkte in den Bebauungsvorschriften eindeutig bestimmt.

### **2.1.2 Örtliche Bauvorschriften**

In den rechtskräftigen Bebauungsvorschriften sind die Dachformen auf Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung vom 35-45° festgelegt. Im angrenzenden Wohngebietsteil „Katzengraben Ost“ dagegen sind bereits alle geeigneten Dachformen mit einer Neigung von 10-45° möglich. Im Rahmen dieser 2. Bebauungsplanänderung wird der Spielraum in der Dachgestaltung noch weiter ausgebaut. Es werden künftig alle Dachformen und -neigungen zulässig sein, sofern die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen eingehalten werden. Es sind also nun auch Flachdächer möglich.

Die Regelungen zum Dacheindeckungsmaterial und dessen Farbe, zu Dachaufbauten und –einschnitten, zur Dachgestaltung von Doppelhäusern oder Garagen sowie zur Gestaltung von An- und Vorbauten 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 Verkehrssituation/Müllentsorgung**

Die Grundstücke werden über die öffentliche Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und D (Im Katzengraben, Obere und Untere Klinge) erschlossen. Hieran ergeben sich keine Veränderungen.

### **2.3 Technische Ver- und Entsorgung**

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

### **2.4 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 26.11.1997 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 09.12.1996 mit Deckblatt aus der 1. Änderung in der Fassung vom 26.11.1997 wird im Rahmen dieser 2. Bebauungsplanänderung im Deckblattverfahren geändert. Inhalt dieser Deckblätter sind die drei Nutzungsschablonen. Hier entfällt der Eintrag der festgesetzten Dachform und Dachneigung ersatzlos. Als Plangrundlage wurde der zeichnerische Teil aus der Aufstellung mit dem Deckblatt aus der 1. Änderung zusammengefasst. So kann mit einem Planwerk gearbeitet werden.

#### **4. Umweltverträglichkeit**

Da es sich bei dieser 2. Änderung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung im Innenbereich 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.

Die grünplanerischen Festsetzungen für das Gesamtgebiet bleiben weiterhin unverändert rechtskräftig.

## **5. Auswirkungen**

### **5.1 Infrastruktur**

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

### **5.2 Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

### **5.3 Kosten**

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans entstehen lediglich Planungskosten für die Bebauungsplanänderung.

Aufgestellt: Lahr, 08.05.2013

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin