



Gemeinde Fischerbach  
Hauptstraße 38  
77716 Fischerbach

## **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung**

**Bebauungsplan : „Am Kirchberg“  
in der Fassung der 4. 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**

Anlass für diese Bebauungsplanänderung gab ein Bauantrag zum Um- und Anbau eines bestehenden Mehrfamilien-Wohnhauses auf Grundstück Flst. Nr. 841, Schillerweg 3. Dieses liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Kirchberg“ aus dem Jahr 1968 mit punktuellen Änderungen 1995 und 1996. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind vor allem hinsichtlich der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche äußerst restriktiv. Zudem wäre das geplante Bauvorhaben auch aufgrund der Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse, zu Wandhöhe und Kniestock sowie zur Dachform/-neigung nicht realisierbar.

Die Gemeinde Fischerbach möchte jedoch bauleitplanerisch die Weichen für die geplante Erweiterung des Mehrfamilienhauses stellen. Deshalb wurde die Örtlichkeit dahingehend untersucht, in welchem Teil des Geltungsbereichs eine Änderung des Bebauungsplans möglich bzw. sinnvoll ist. Aspekte waren hier vor allem das Orts- und Landschaftsbild sowie die Höhenentwicklung der Gebäude im Bestand. Es zeigt sich, dass die drei Gebäude, die über den Schillerweg erschlossen werden (Flst. Nr. 840 – 842), im Vergleich zu den bestehenden Wohngebäuden ringsherum sichtbar tiefer liegen. Deshalb ist hier ohne Beeinträchtigung des Ortsbilds eine künftig mögliche 3-geschossige Bebauung städtebaulich vertretbar.

Diese 3 Grundstücke werden daher in den Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplans einbezogen.

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

Der Themenschwerpunkt dieser Bebauungsplanänderung liegt insbesondere auf der wirtschaftlicheren Ausnutzung der bestehenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs dieser Änderung. Durch die Erhöhung der Wandhöhe erfolgt eine Anpassung der Zahl der Vollgeschosse. Durch die Ausweisung eines großzügigeren

Baufensterbands anstelle kleiner Einzelbaufenster wird die Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Kirchberg“ nun zum 4. Mal geändert.

Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt, Landratsamt Ortenaukreis, dient diese Maßnahme der Innenentwicklung. Durch eine Öffnung der Festsetzungen zur Wandhöhe, zur Geschossigkeit und zur überbaubaren Grundstücksfläche trägt dies zu einer Nachverdichtung im bestehenden Baugebiet und Schaffung weiteren Wohnraums bei. Deshalb wird dieses Änderungsverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**

Der räumliche Geltungsbereich dieser 4. Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 840 – 842. Er weist eine Größe von ca. 0,31 ha auf.

### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die drei im Änderungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

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

Der Flächennutzungsplan ist am 07.07.2006 in Kraft getreten. Hierin ist die Geltungsbereichsfläche dieser 4. Änderung als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sie sich aus dem Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung) und bedarf daher keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

## **2. Inhalt der Planänderung**

### **2.1 Städtebauliche Festsetzungen**

#### **2.1.1 Maß der baulichen Nutzung - Wandhöhe, Zahl der Vollgeschosse**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Wandhöhe, dort als „Traufhöhe“ definiert, auf maximal 3,25 m festgelegt. Mit diesem Maß ist die Nutzung des Dachgeschosses schwer möglich. Deshalb soll die Wandhöhe um 1 m auf maximal 4,25 m erhöht werden. So kann das Dachgeschoss mit einem lichten Kniestock von ca. 1 m ausgebildet werden und somit als Wohnraum genutzt werden.

Durch diese Erhöhung kann im Dachgeschoss ein Vollgeschoss entstehen. Daher wird die Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse erhöht.

#### **2.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im rechtskräftigen zeichnerischen Teil ist auf jedem Grundstück lediglich ein Einzelbaufenster mit einer Größe von 10 x 18 m ausgewiesen. Um künftig eine wirtschaftlichere Nutzung der großen Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird ein großzügigeres Baufensterband ausgewiesen.

Auf die Ausweisung von Garagenstandorten, wie sie im rechtskräftigen Plan enthalten sind, kann verzichtet werden. Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung wurde festgesetzt, dass Garagen auch auf den nicht überbaubaren oder ausgewiesenen Grundstücksflächen zugelassen werden.

#### **2.1.3 Örtliche Bauvorschriften – Dachneigung, Dachvorsprünge, Kniestock, Dachgauben**

Die Dachneigung muss bei Hauptgebäuden 24 bis 36 Grad betragen. Dies wird so auch beibehalten. Es wird jedoch für untergeordnete eingeschossige Anbauten eine Ausnahme davon definiert. Sofern sie eine Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, dürfen sie auch mit einem Flachdach errichtet werden.

Die alten Bebauungsvorschriften enthalten eine Regelung, wie groß Dachvorsprünge sein dürfen. Diese Festsetzung auf maximal 0,70 m entfällt ersatzlos.

Die Festsetzung zur Höhe des Kniestocks von maximal 0,80 m wird gestrichen. Städtebaulich wichtig ist die außen sichtbare Wandhöhe, nicht die Höhenlage der einzelnen Geschossebenen. Der Kniestock wird nur noch „rechnerisch“ in die Ermittlung der Wandhöhe eingestellt.

Die Regelung von Dachgauben ist hinsichtlich der Dachform nicht eindeutig formuliert. Deshalb wird sie zur Klarstellung neu gefasst. Dachgauben sind zulässig, wenn sie in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Als Gebäudelänge ist dabei die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen. Für Dachgauben sind Dachform und -neigung, einschließlich einem Flachdach, frei wählbar.

#### **2.1.4 Stellplatznachweis**

Die Erfahrungswerte der Gemeinde Fischerbach zeigen, dass die Zahl der PKW's je Wohneinheit deutlich über der Forderung der LBO nach einem Stellplatz je Wohneinheit liegt. Die Ursachen hierfür liegen in der unzureichenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die weiterführenden Schulen und das Krankenhaus befinden sich außerhalb des Gemarkungsgebiets. Aufgrund der meist auf ein Mindestmaß reduzierten Straßenbreiten kann der öffentliche Verkehrsraum kaum ruhenden Verkehr aufnehmen. Separate öffentliche Stellplätze entlang der Straßen sind meist nicht ausgewiesen.

Der Gemeinderat Fischerbachs hat deshalb hinsichtlich der Ausweisung privater Stellplatzflächen nach eingehenden Diskussionen eine Grundsatzentscheidung gefällt. Künftig soll bei Neuaufstellungen von Bebauungsplänen die Zahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze auf mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht werden. Dies soll nach Prüfung des Einzelfalls auch für Bebauungsplanänderungen gelten, sofern die Örtlichkeit die Möglichkeit dazu bietet.

Deshalb wurde für den Änderungsbereich dieser 4. Bebauungsplanänderung diese Thematik geprüft. Die Grundstücke sind ausreichend groß, um der Erhöhung der Stellplatzzahl nachkommen zu können. Auch hinsichtlich der Hanglage ist dies realisierbar. Der Schillerweg ist mit einer Breite von ca. 4,00 – 4,50 m nicht breit genug, ruhenden Verkehr aufzunehmen. Die Wendeanlage am Ende der kurzen Stichstraße muss ebenfalls freigehalten werden.

Deshalb wurde als neue Festsetzung aufgenommen, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass gefangene Stellplätze angerechnet werden können. Da es sich hier um eine Änderung im bestehenden Bereich handelt, ist der Nachweis erst im Rahmen von Neu-, Um- oder Anbaumaßnahmen zu erbringen. Werden keine Baumaßnahmen durchgeführt, müssen auch keine zusätzlichen Parkplätze geschaffen werden.

## **2.2 Verkehrssituation/Müllentsorgung**

Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereichs werden über die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Schillerwegs erschlossen. Hieran ergeben sich keinerlei Änderungen.

Die im zeichnerischen Teil geplante Fußwegverbindung zwischen der Hansjakobstraße und dem Schillerweg (zwischen den Flst. Nr. 841 und 842) wurde nie realisiert. Die Fläche befindet sich im Privateigentum. Deshalb wird im Deckblatt auf diesen Weg verzichtet.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstücksbesitzer/Bewohner 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 bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

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

An den bestehenden Leitungsnetzen (Entwässerung im Trennsystem, Wasserversorgung, Elektrizität, Gas, Telekommunikation) ergeben sich durch diese 4. Bebauungsplanänderung keine baulichen Veränderungen.

Die bestehenden Leitungstrassen innerhalb des Änderungsbereichs (Abwasser und Strom) wurden nachrichtlich in das Deckblatt übernommen. Die entsprechenden Leitungsrechte sowie die Berechtigten sind ebenfalls eingetragen.

Die im Plan dargestellte Wasserleitung vom Hochbehälter, die das Flst. Nr. 842 durchkreuzt, besteht in dieser Trasse nicht mehr.

### **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 Genehmigung vom 21.01.1969, geändert mit Satzungen vom 25.01.1995 und 20.12.1995 werden für den Geltungsbereich dieser 4. Bebauungsplanänderung punktuell geändert. Zur besseren Handhabung befinden sie sich nachrichtlich als Anhänge 1 - 3 hinter den Änderungen.

Der bisher gültige gemeinsame zeichnerische Teil, gefertigt am 12.02.1968 und genehmigt am 21.01.1969, mit Deckblatt aus der 3. Änderung in der Fassung vom 26.05.1999 wird im Rahmen dieser 4. Bebauungsplanänderung im Deckblattverfahren geändert. Inhalt dieses Deckblatts sind die Flurstücke Nr. 840 – 842 (Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans).

**Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich alle Änderungen (sowohl zeichnerisch als auch textlich) ausschließlich auf die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs dieser 4. Änderung des Bebauungsplans (Flst. Nr. 840 – 842) erstrecken!**

#### **4. Umweltverträglichkeit**

Da es sich bei dieser 4. 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.

#### **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 4. Änderung des Bebauungsplans entstehen lediglich Planungskosten für die Bebauungsplanänderung.

## 6. **Nachrichtlich übernommene Hinweise**

### 6.1 **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

#### 6.1.1 **Wassergefährdende Stoffe**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.

- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

### **6.1.2 Abfallbeseitigung**

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

### **6.1.3 Altlasten**

Im Bereich des gesamten Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### 6.1.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird. Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

## 6.2 Denkmalschutz

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

Aufgestellt: Lahr, 15.11.2013

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin