



STADT HORNBERG Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Rubersbach-Immelsbach" für den Änderungsbereich, Flurstücke Nr.1058 (Teil), 1059 (Teil) und 1061

I. Erfordernis der Planänderung

Der Stadt Hornberg liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Rubersbach-Immelsbach“ im Bereich der Flurstücke Nr. 1058 (teilweise), 1059 (teilweise) und 1061 vor. In eine bereits baurechtlich genehmigte Garagenanlage soll eine behindertengerechte Wohnung eingebaut werden. Die Wohnung soll der behindertengerechten Unterbringung einer Einzelperson mit Schwerstbehinderung dienen. Die Pflege wird von Familienmitgliedern übernommen. Die im nahegelegenen Wohngebäude der Familie vorhandenen räumlichen Verhältnisse sind unzureichend. Die Kosten für einen behindertengerechten Um- und Ausbau wären unverhältnismäßig hoch.

Gemäß der bisher rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans sind an dieser Stelle nur Stellplätze oder Garagen zulässig.

In seiner Sitzung am 06.02.2002 hat der Gemeinderat der Stadt Hornberg mehrheitlich den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan zu diesem Zweck zu ändern.

Damit besteht das Erfordernis zur 3. Änderung des Bebauungsplans.

II. Ziele und Zweck der Planänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll im Änderungsbereich die Schaffung von Wohnraum für Schwerbehinderte ermöglicht werden.

Im Zuge dieser 3. Änderung werden die rechtskräftigen Bebauungsvorschriften für den Änderungsbereich neu überarbeitet und den derzeit geltenden Rechtsgrundlagen angepasst.

III. Inhalt der Planänderung

Die nachfolgend aufgeführten Inhalte der Planänderung beziehen sich ausschließlich auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Änderungsbereich (vgl. auch V. Räumlicher Geltungsbereich).

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der Änderung unberührt und sind nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

III.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des WA wird die Zulässigkeit von Nutzungen auf Wohngebäude mit ausschließlicher Nutzung als Wohnraum für Schwerbehinderte und/oder Garagen beschränkt.

Alle nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen wie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zugelassen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im WA zulässig sind, werden ebenfalls ausgeschlossen.

III.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA wird die zulässige Grundfläche auf maximal 173 qm festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt.

Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe soll erreicht werden, dass sich der geplante Neubau höhenmäßig einfügt und sich nicht von den im übrigen Bereich, bergseitig der Straße Am Rubersbach zulässigen Garagen abhebt.

Die Höhenlage EG Rohfußboden bezogen auf Oberkante Straßenachse in der Gebäudeachse selbst beträgt ca. -0,20 m.

Aufgrund der vorhandenen Geländeverhältnisse ergibt sich, dass der Rohfußboden des Erdgeschosses an der südöstlichen Gebäudekante ca. 1,45 m unter dem Straßenniveau liegt. Da vor dem geplanten Gebäude das Gelände ebenerdig anschließen soll, muss der Höhenunterschied zur Straße auf dem Grundstück selbst ausgeglichen werden. Hier ist zudem eine entsprechende Sicherung vorzunehmen, d. h. der öffentliche Verkehrsraum darf nicht beeinträchtigt werden. Der Bauherr muss eine Absturzsicherung für Fußgänger bzw. eine Fahrsicherung für PKW's in Form einer Leitplanke oder ähnlichem anbringen. An der nordwestlichen Gebäudekante ergibt sich ein Sockel von ca. 0,9 m über dem Straßenniveau.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass auf eine Länge von 4 m von der Außenwand ein Versatz der Bodenplatte um 0,60 m geplant ist, d.h. die Höhenlage des Rohfußbodens EG passt sich dem Längsgefälle der Straße bei gleich bleibender Firsthöhe an.

Auf den Schnitt A-A in Anlage 5 wird verwiesen.

III.3 Städtebauliche Festsetzungen

Durch die Festsetzung einer Baugrenze für bauliche Maßnahmen mit ausschließlicher Nutzung als Wohnraum für Schwerbehinderte und /oder Garagen soll gewährleistet werden, dass eine weitergehende zukünftige Änderung der Nutzung ausgeschlossen werden kann. Zur Straße hin darf die ausgewiesene Baugrenze bei Ausbildung eines Dachvorsprunges bis maximal 1,00 m überschritten werden.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Änderung als vertretbar erachtet, weil sich das Vorhaben bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung in die bergseitig der Straße Am Rubersbach mit Stellplätzen und Garagen bebaute Umgebung einfügt.

Innerhalb des Baufensters ist nur eine Einzelhausbebauung mit Flachdach zulässig. Das Gebäude darf in den Hang integriert und einmodelliert werden. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich.

IV. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

V. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke Nr. 1058 und 1059
- im Westen durch das Flurstück Nr. 1059
- im Süden durch die Straße Am Rubersbach
- im Osten durch die Flurstücke Nr. 1058 und 1061/1

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück Nr. 1061 und Teile der Flurstücke Nr. 1058 und 1059.

Sie umfasst eine Fläche von ca. 231 qm.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Hornberg, den **15. Okt. 2003**

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA



J. Scheffold

.....
Siegfried Scheffold
Bürgermeister