



**Stadt Hornberg**  
Bahnhofstraße 1 – 3  
78132 Hornberg

## **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung mit Umwelt- bericht nach § 2a BauGB**

**Bebauungsplan : „Unterreichenbach“  
in der Fassung der 2. Änderung mit planungs-  
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-  
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Hornberg, .....

Planer:

Bürgermeister:

Siegfried Scheffold

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Im Bereich des Anwesens „In der Öhle 1“ im Ortsteil Reichenbach sind umfangreiche Baumaßnahmen geplant. Der alte Ökonomieteil soll bis auf das Kellergewölbe abgebrochen werden. An gleicher Stelle soll ein neues Wohnhaus errichtet werden. Der kleinere Anbauteil westlich davon bleibt bestehen. Hier besteht derzeit kein Handlungsbedarf.

Da sich das Grundstück im Außenbereich befindet und das Bauvorhaben nicht privilegiert ist, kann aufgrund der jetzigen Rechtslage keine Baugenehmigung erteilt werden.

Unmittelbar nördlich grenzt jedoch der rechtskräftige Bebauungsplan „Unterreichenbach“ in der Fassung der 1. Änderung an das Anwesen an. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, wird dieser rechtskräftige Bebauungsplan um das betroffene Baugrundstück erweitert.

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

Mittels der 2. Bebauungsplanänderung können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das oben aufgeführte Vorhaben geschaffen werden. Durch die neuen Bebauungsvorschriften für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplans (Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans) soll gewährleistet bleiben, dass sich auch der Neubau in die städtebauliche Ordnung einfügt. Aufgrund der exponierten Lage am Hang ist dieser Bereich gut einsehbar. Die rechtskräftigen Festsetzungen für die bestehende Bebauung in der Tallage lassen sich nicht auf den Änderungs-/Erweiterungsbereich übertragen. Deshalb werden sie für diesen auch komplett neu aufgestellt.

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

Bei dem räumlichen Geltungsbereich dieser 2. Bebauungsplanänderung handelt es sich ausschließlich um die Erweiterung im Südwesten. Dieser Änderungsbereich ist im zeichnerischen Teil mit einer grauen Geltungsbereichslineie umgrenzt. Die neu aufgestellten Bauvorschriften gelten auch nur für diesen Änderungsbereich.

Es handelt sich um eine Teilfläche des Flst. Nr. 164 mit einer Größe von ca. 0,26 ha.

### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück, über das sich diese Bebauungsplanänderung erstreckt, befindet sich in Privateigentum.

### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit entwickelt sich diese Bebauungsplanänderung nicht aus dem Flächennutzungsplan und bedarf daher der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Der Flächennutzungsplan wird im kommenden Änderungsverfahren entsprechend angepasst.

## **2. Inhalt der Planänderung**

Die Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich sowohl auf den zeichnerischen als auch den textlichen Teil. Die Änderung des zeichnerischen Teils durch Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgt in Form eines Deckblatts. Die Schriftlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich neu aufgestellt und beziehen sich auch nur auf diesen. Die Flächen innerhalb des derzeit rechtskräftigen Geltungsbereichs bleiben von dieser 2. Änderung des Bebauungsplans gänzlich unberührt.

## **2.1 Städtebauliche Festsetzungen**

### **2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ist die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO auch für den Erweiterungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung und werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe ziehen zu große Freiflächen nach sich. In diesem kleinen Erweiterungsbereich soll jedoch eine sinnvolle Verdichtung und Sicherung der bestehenden Bebauung erfolgen. Die abseitige Lage hangseits des bestehenden Wohngebiets widerspricht einem Standort für eine Tankstelle.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die vorherrschende Dichte der angrenzenden Bebauung wird weitergeführt und die Grundflächenzahl ebenfalls auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,5 für die mögliche 2-geschossige Bebauung und auf 1,0 für die mögliche 3-geschossige Bebauung geregelt.

Aufgrund der Örtlichkeit bzw. des Bestands wird im westlichen Teil des Baufensters eine 2-geschossige Bebauung (bestehendes Nebengebäude), im östlichen Teil eine 3-geschossige Bebauung (geplanter Neubau) zugelassen. Hier sieht die Planung vor, dass das Untergeschoss talseitig nicht vollständig freigestellt wird und somit kein Vollgeschoss wird. Neben dem Erdgeschoss sind ein Obergeschoss sowie ein sinnvoll ausgebautes Dachgeschoss vorgesehen. In der Höhenfestlegung ist ein Kniestock von 1,90 m (licht ca. 1,40 m) berücksichtigt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung maximaler Wand- und Firsthöhe begrenzt. Da keine klaren Bezugspunkte, z.B. durch angrenzende Straßen, vorhanden sind, werden diese Maximalhöhen auf m+NN bezogen. Hierzu wurde die

Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens des Nebengebäudes, das erhalten bleibt, vor Ort eingemessen. Diese liegt bei 471,01 m+NN.

Mit den getroffenen Festsetzungen können im Westteil talseitig in Erscheinung tretende Wandhöhen von maximal 5,00 m, im Ostteil von maximal 9,30 m entstehen. Der Bestand weist derzeit westlich eine Wandhöhe von ca. 4,50 m, im Ostteil von ca. 7,30 m auf. Den unteren Bezugspunkt bildet dabei jeweils die Oberkante des geplanten Geländes. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist am obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, der für die Firsthöhe an der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante definiert. Die Differenz der beiden talseitigen Wandhöhen wird zum Einen dadurch hervorgerufen, dass bei dem Nebengebäude das Untergeschoss komplett nicht freigestellt ist. Zum Anderen weist dieses Gebäude 1 Geschoss weniger auf. Diese Abstufung soll auch künftig so beibehalten werden.

Bei der Ermittlung der Firsthöhe wurde davon ausgegangen, dass der Neubau in vergleichbarer Breite zum Bestand (Hausbreite 12,50 m), jedoch mit flacherer Dachneigung, errichtet wird. Die Berechnungsgrundlage wurde bei einer Dachneigung von 40 ° und somit einer entstehenden Höhendifferenz am First von 5,20 m gewählt. Der Bestand weist eine Dachneigung von 49° auf. Dies soll jedoch künftig reduziert werden. Da die Geschosshöhen im Vergleich zum Bestand auf ein sinnvolles Maß erhöht werden müssen, soll die Dachhöhe selbst etwas eingeschränkt werden. Zudem würde bei so steilen Dachneigungen Dachraum entstehen, der nicht genutzt werden kann.

Pro Gebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Dieses Maß ist auch für das bestehende Wohngebiet geregelt und wird auf den Erweiterungsbereich übertragen.

### **2.1.2 Bauweise**

In Anpassung an den Bestand wird als Bauweise die offene Bauweise festgelegt. So kann auch künftig der geplante Neubau an das Nebengebäude angebaut werden.

### **2.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen/Carports und Stellplätze**

Da die Bebauungsplanänderung lediglich die Erweiterung um ein Gebäudeensemble regelt, werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Ausweisung eines einzelnen Baufensters definiert.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche im Nordwesten.

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

Die Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung ist wahlweise giebel- oder traufständig zum Hang festgesetzt. Abweichungen bis zu 15° werden unter Einhaltung der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

### **2.1.5 Örtliche Bauvorschriften**

Der Bestand weist die klassischen Dachformen - Satteldach, Krüppelwalmdach - mit Dachneigungen von 45° bzw. 49° auf. Durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung werden künftig alle Dachformen mit zwei- oder mehrseitig geneigten Dachflächen zulässig. Die Dachneigung wird flacher gewählt und ist auf 35-45° festgesetzt. Die Dachneigung von I-geschossigen An- und Vorbauten kann frei gewählt werden. Auf die Zulässigkeit einhüftiger Dachflächen wird bewusst verzichtet, um ggf. 4-geschossig erscheinende, stehende Wandflächen zu vermeiden.

Dachaufbauten, -einschnitte oder Wiederkehre sind generell zulässig. Hier werden nur die Mindestanforderungen z.B. hinsichtlich des Abstands zur Giebelwand und First oder der Länge geregelt. Somit kann ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis rotbraunen, grauen oder anthraziten Farbtönen zu verwenden. Eine Ausnahme hierzu gilt für begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten und Wiederkehre. Die Festsetzung des Dachmaterials und vor allem der Farbe ist bedingt durch die ortsbildprägende Lage im Außenbereich. Diese Regelungen sind auch im rechtskräftigen Bebauungsplan so enthalten und werden in der flächenmäßig untergeordneten Erweiterung weitergeführt. Da der Bestand ein graues Dacheindeckungsmaterial aufweist, wurde die Farbvorgabe dahingehend aufgeweitet. So kann das vorhandene Erscheinungsbild der Dachlandschaft erhalten werden. Material und Farbe der Dacheindeckung bei Garagen und Carports ist jedoch frei wählbar.

## **2.2 Grünordnung**

### **2.2.1 Umweltbericht mit Grünordnungsplan**

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Umweltbericht, aufgestellt von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung (Anlage 5).

### **2.2.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse**

Durch die Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege- und Platzflächen
- Insektenfreundliche Beleuchtung

Da der Ausgleich nicht komplett im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erbracht werden kann, wird außerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahme nachrichtlich dem Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung zugeordnet:

- Anlage einer Streuobstwiese auf Gelände außerhalb des Geltungsbereichs

### **2.3 Verkehrsplanung**

Das Anwesen In der Öhle 1 innerhalb des Änderungsbereichs ist voll erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine private Erschließungsstraße, die an die Landesstraße L 108 anbindet.

An der Anbindung ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Veränderungen.

### **2.4 Technische Ver- und Entsorgung**

#### **2.4.1 Entwässerungssystem**

Die Entwässerung des Bestands erfolgt bereits im Trennsystem. Das Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück selbst versickert.

#### **2.4.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist derzeit durch eine Eigenwasserversorgung gesichert.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz weist darauf hin, dass das Anwesen an die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Hornberg anzuschließen ist, da an dem Anwesen umfangreiche Umbaumaßnahmen erforderlich sind. Ist ein Anschluss aus technisch-hydraulischer Sicht nicht möglich, ist der Nachweis der dauerhaften Versorgungssicherheit zu erbringen. Diese Thematik muss im Rahmen der weiteren Hochbauplanung bzw. des Bauantrags geklärt werden.



### **2.4.3 Elektrizität/Telekommunikation**

Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz bestehen durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht.

Die bestehenden Leitungstrassen sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

### **2.4.4 Abfallentsorgung**

Da keine Veränderung des Verkehrsnetzes erfolgt, bleibt die Situation der Abfallentsorgung unverändert.

## **2.5 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Der Stadt Hornberg liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

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

## **2.6 Waldabstand**

Hangoberseits grenzt Wald in ca. 30 m Abstand an die bestehenden Gebäude an.

In § 4 Abs. 3 LBO wird ein Mindestabstand zwischen Gebäude und dem Wald von 30 m gefordert. Dieser wird eingehalten. Da der Wald zudem im Eigentum des Bauherrn steht, kann dieser die Waldbewirtschaftung (Traufpflege) so gestalten, dass vom Wald keine Gefahren für die in dem Gebäude lebenden Menschen ausgehen.

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

Der bisher gültige gemeinsame zeichnerische Teil sowie die Schriftlichen Festsetzungen – planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, jeweils in der Fassung der 1. Änderung, bleiben von dieser 2. Änderung unberührt.

Der Änderungs-/Erweiterungsbereich wird im zeichnerischen Teil über ein Deckblatt geregelt. Die Schriftlichen Festsetzungen für diesen Änderungsbereich (Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans) werden neu aufgestellt und gelten ausschließlich für diesen.

Sowohl der Änderungsbereich dieser 2. Änderung als auch die rechtskräftige Geltungsbereichsgrenze (Stand der 1. Änderung) sind im Plan unter Anlage 3 (Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil) dargestellt.

Diesem Plan liegen die gültigen ALKIS-Daten zu Grunde.

### **4. Auswirkungen**

#### **4.1 Infrastruktur**

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

#### **4.2 Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

#### **4.3 Kosten**

Der Stadt Hornberg entstehen durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Die anfallenden Planungskosten werden vom Bauherrn getragen.

## 5. Umweltbericht nach § 2a BauGB

**Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 5 dieser Bebauungsplanänderung und wird hiermit der Begründung zugeordnet.**

Aufgestellt: Lahr, 19.09.2013

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin