

**BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN "BREITE / BRETTENBACHWEG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013



## **1 Lage, Zielsetzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich relativ zentral, nördlich der 186 und westlich der L 110 zwischen der Breitestraße und dem Brettenbachweg.

Anlass der Bebauungsplanaufstellung war ein Bauwunsch des Grundstückseigentümers zum Bau eines Wohngebäudes für den Eigenbedarf. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan von 1962 sieht für den Geltungsbereich keine Bebauung vor, da keine Baulinie festgesetzt wurde.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Bebauungsplan nach § 13 a BauGB**

Das Verfahren wurde beschleunigt nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt, da es sich um einen typischen Fall für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB waren aus folgenden Gründen gegeben:

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 1.570 qm und liegt somit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Es wurde kein Bebauungsplan, der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang steht, aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (s. Ziff. 2.2 nächste Seite).

Da Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft Kultur- und Sachgüter, sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten sind, konnte von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

Alle Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB waren somit gegeben.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (2) Nr. 1 und § 13 (2) und 3 Satz 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Es erfolgte eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB, die zu keiner inhaltlichen Änderung des Bebauungsplanes führte. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB waren nicht erforderlich.

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird gleichzeitig der überdeckte Bereich des alten Bebauungsplanes „Breite“ von 1962 geändert bzw. aufgehoben.

**Verfahrensübersicht:**

Aufstellungsbeschluss	08.11.2012
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	17.12.2012 - 21.01.2013
Satzungsbeschluss	28.02.2013

**2.2 Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

**FNP-Darstellung:** Bestehende Wohnbaufläche.

**Nutzung:** Private Gartenfläche

**Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:**

**Regionalplan:** keine Vorgaben

**Schutzgut:**

**Auswirkungen des Bebauungsplanes:**

**Mensch**

Gegenüber der bisherigen Nutzung ergeben sich hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine veränderten Auswirkungen.  
Wohnqualität: die Wohnruhe bleibt durch die Beschränkung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude weitgehend auf dem vorhandenen Niveau.

**Tiere und Pflanzen**

Zu vernachlässigende Auswirkungen.  
Betroffene Arten: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten.

**Boden**

Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen.  
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: keine zu erwartenden Veränderungen.  
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: keine erkennbaren Auswirkungen.

**Wasser**

Filter u. Puffer für Schadstoffe: keine erkennbaren Auswirkungen.  
Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.  
Der Geltungsbereich liegt nicht im Überschwemmungsgebiet „Brettenbach“ (HW 83, HW 87, Gewässerdirektion Rhein Bereich Offenburg, 1995),

**Klima und Luft**

Zu vernachlässigende Auswirkungen.

**Landschaftsbild**

Keine Auswirkungen, da das Bebauungsplangebiet kaum einsehbar ist. Die zu errichtenden Wohngebäude fügen sich in die Umgebung ein.

**Kultur- und Sachgüter:** Keine betroffen

**Wechselwirkungen**

Aus Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

### **2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.

### **2.4 Qualifizierungsmerkmale**

Der Bebauungsplan enthält alle Festsetzungen nach § 30 (1) BauGB. Somit sind alle Vorhaben zulässig, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

### **3 Erschließung, technische Infrastruktur**

Das Gebiet ist verkehrstechnisch voll erschlossen.

Hinsichtlich der Energieversorgung, der Entsorgung und der Kommunikationstechnik können die Grundstücke an die bestehenden Netze angeschlossen werden (s. auch Hinweise zum Bebauungsplan). Änderungen an der öffentlichen Erschließungsanlage sind nicht geplant.

### **4 Begründung der Bebauungsvorschriften**

#### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, was der angestrebten Nutzung entspricht. Der Nutzungskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (1) BauNVO wird nur geringfügig eingeschränkt.

Ausnahmsweise zulässig sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sein. Hierdurch soll der Wohnnutzung und den damit verbundenen Nutzungen der Vorrang eingeräumt werden. Insgesamt handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet, in welchem eine Baulücke geschlossen werden soll.

Im Baugebiet sollen Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein, da auf Grund der vorhandenen Struktur für diese Nutzungen kein Erfordernis besteht und angrenzende Wohngebäude vor übermäßiger Lärmeinwirkung verschont werden sollen.

**Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO sollen allgemein zulässig sein und können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind in jedem Fall einzuhalten.

#### **4.1.1.1 Wohnungen je Wohngebäude**

Die Zahl der Wohnungen wird auf 3 beschränkt, um die Wohndichte des vorhandenen Baugebietes im Wesentlichen beizubehalten. Es soll vermieden werden, dass durch eine zu hohe Ausnutzung der Grundstücke die dörfliche Struktur verloren geht. Dies könnte insbesondere bei zu hoher Verdichtung, der Überbauung von Freiflächen mit Garagen und Stellplätzen oder durch unregelmäßigen Mietwohnungsbau hervorgerufen werden.

Andererseits kann es sein, dass auf Grund sonstiger Bauvorschriften oder Grundstückszuschnitte nicht immer 3 Wohnungen je Wohngebäude realisierbar sind.

#### **4.1.2 Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise entspricht dem Gebietscharakter mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern und der geplanten Wohnbebauung.

#### **4.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.1.3.1/2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, um eine Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil einheitlich mit II festgesetzt, wobei es den Bauherren überlassen ist, wie neben dem Erdgeschoss ein weiteres Vollgeschoss realisiert wird.

##### **4.1.3.3.1- 3 Höhenbegrenzungen**

Die zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird an die Höhenlage der Straße gekoppelt und ist von der Straßenoberkante aus in Höhe der Gebäudemitte zu messen (Gebäudemitte oder Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes). Die Höhenlage der Gebäude ist vom Bauherrn nachzuweisen.

Die Traufhöhenbegrenzung soll dazu beitragen, überdimensionierte Gebäudehöhen in Bezug zum vorhandenen Gelände zu vermeiden.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe auf max. 10,0 m bei Hauptgebäuden dient als eine Obergrenze, falls durch die maximale Ausnutzung anderer Festsetzungen (Baugrenzen, Traufhöhen, Dachneigung) ggf. noch höhere Gebäudehöhen entstehen könnten, die das Gesamtbild stören würden. Gleichzeitig soll die Verschattung für benachbarte Gebäude verringert werden.

#### **4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

##### **4.1.4.1 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baufenster eine größtmögliche Flexibilität ermöglichen sollen.

##### **4.1.4.2 Freihaltezone an öffentlichen Verkehrsflächen**

Da der Brettenbachweg ohne Gehweg hergestellt wurde, ist es erforderlich, entlang der Straße einen Randstreifen von 25 cm Tiefe von festen Einbauten freizuhalten, damit beim Befahren mit LKW keine Behinderungen auftreten.

##### **4.1.4.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf gesehen wird. Der geforderte Mindestabstand von 0,5 m von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, den Straßenraum städtebaulich nicht zu sehr einzuengen und eine Behinderung der Fahrdynamik bei größeren Fahrzeugen zu vermeiden.

Ein Stauraum vor Garagen ist erforderlich, um Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

##### **4.1.5 Erdmassenausgleich, Ausschluss von Metalldächern**

Die vorgesehenen Regelungen dienen dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes.

##### **4.1.6 Pflanzgebote für Bäume**

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Gebietes und als Ersatz für einige Obstbäume im vorderen Grundstücksbereich.

##### **4.1.7 Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB**

Durch die vorgesehenen Maßnahmen erfolgen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Allgemein gelten Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanänderung bzw. -aufstellung bei Anwendung des § 13 a BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Da Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht berührt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

**4.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange**

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

**5 Erschließungskosten**

Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde nicht.

Sexau, den 28.02.2013

.....  
(Goby, Bürgermeister)



Ausgefertigt:

Sexau, den 07. März 2013

.....  
(Goby, Bürgermeister)



# **BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "BREITE / BRETTENBACHWEG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "BREITE / BRETTENBACHWEG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

Seite - 1/2 -

---

**1 Allgemeines**

Da die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Breite / Brettentalweg" nicht ausreichen, um gestalterische und andere bauordnungsrechtliche Zielvorstellungen der Gemeinde für den Bebauungsplan zu verwirklichen, werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Breite/ Brettentalweg" ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

**2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

**2.1 Dachformen**

Bei Hauptgebäuden sind als Grundform nur geneigte Dächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung soll zusätzlich eine Beschränkung der Gebäudehöhe bewirken.

Nebengebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen, die aber auch deutlich steiler sein kann, sofern die zulässige Gebäudehöhe bei Garagen von 5,0 m nicht überschritten wird. Bei Carports ist die Dachneigung freigestellt, so dass hier auch Flachdächer zulässig sind.

**2.2 Dachgauben**

Um weitgehend geschlossene Dachflächen und damit eine ruhigere Dachlandschaft im Ortsbild zu erzeugen, soll die Länge der Dachgauben beschränkt werden. Die Begrenzung der Gesamtlänge der Gauben auf 2/3 der Gebäudelänge wird auch bei gut zu belichtenden Dachräumen als zumutbar angesehen.

**2.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Verpflichtung zur Erstellung von 1,5 Stellplätzen je Wohnung erfolgt im Hinblick auf die beengten Verhältnisse im Brettentalweg. Die öffentliche Verkehrsfläche soll von parkenden PKW frei gehalten werden. Da die Grundstück ausreichend groß sind, ist die Herstellung der Stellplätze auf privaten Flächen zumutbar.

**2.4 Retentionszisternen**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Retentionszisternen soll dazu beitragen, den Wasserhaushalt zu entlasten. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "BREITE / BRETTENBACHWEG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

Seite - 2/2 -

---

wegen der mangelnden Wasserdurchlässigkeit des Bodens (Lehm) nicht vorgeschrieben werden kann, ist die Rückhaltung mit gedrosseltem Abfluss die einzige Möglichkeit, den Eingriff durch die Bodenversiegelung zu vermindern.

Sexau, den 28.02.2013

.....  
(Goby, Bürgermeister)



Ausgefertigt:

Sexau, den ..... 07. März 2013

.....  
(Goby, Bürgermeister)

