



Gemeinde Mühlenbach
Hauptstraße 24
77796 Mühlenbach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung

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

Ausgefertigt: Lahr/Mühlenbach,

Planer:

Bürgermeister:

Karl Burger

1. Allgemeines

Parallel zu dieser Bebauungsplanänderung wird auch der Bebauungsplan „Bärenbach I“ zum 4. Mal geändert. Da die Änderungsinhalte identisch sind, wurde eine gemeinsame Begründung aufgestellt, die beide Bebauungsplanänderungen umfasst.

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Bei den Bebauungsplänen „Bärenbach I und II“ handelt es sich um Planungen aus dem Jahr 1974 bzw. 1980. Sie wurden zwischenzeitlich jedoch bereits geändert.

Die vorgelegten Bauanträge der letzten Zeit haben deutlich gezeigt, welche alten Festsetzungen heutige Bauabsichten erschweren oder ihnen sogar zuwiderlaufen. Im Rahmen dieser beiden Bebauungsplanänderungen sollen nun vor allem die textlichen Festsetzungen überarbeitet werden. Als Grundlage gelten die Schriftlichen Festsetzungen für das Neubaugebiet „Hausmatt/Wiese Buttenmühle“ aus dem Jahr 2008. Bei den dortigen Bauanträgen waren keinerlei Befreiungen notwendig, so dass dieser ausreichend bemessene Gestaltungsspielraum nun auch den Bauherren in den Baugebieten „Bärenbach I und II“ eingeräumt werden soll.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Der Themenschwerpunkt dieser Bebauungsplanänderungen liegt insbesondere im Dachausbau. Der Bestand und die Planungswünsche der Eigentümer zeigen deutlich, dass hier akuter Änderungsbedarf besteht. Die festgelegten Wand- und Firsthöhen ermöglichen nur einen sehr kleinen Kniestock im Dachgeschoss. Trotz des größeren Dachneigungsspielraums und der Möglichkeit von Dachaufbauten ist das Dachgeschoss dennoch schlecht zu Wohnzwecken zu nutzen. Im Rahmen der angestrebten Nachverdichtung im Bestand anstelle einer Bebauung auf der „grünen Wiese“ bietet das Baugebiet „Bärenbach“ Potentiale im Bestand, die es zu nutzen gilt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Bärenbach I“ nun zum 4. Mal, der Bebauungsplan „Bärenbach II“ zum 2. Mal geändert.

Da diese beiden Bebauungsplanänderungen Maßnahmen der Innenentwicklung darstellen und zu einer Nachverdichtung beitragen, ist in Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB möglich.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist jeweils der gesamte Geltungsbereich.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei dem Baugebiet „Bärenbach“ handelt es sich um Bestand, so dass lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen und die Grünflächen im Eigentum der Gemeinde Mühlenbach liegen.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Mühlenbach zählt zur Verwaltungsgemeinschaft Haslach. Zu ihr gehören neben der Gemeinde Mühlenbach die Stadt Haslach sowie die Gemeinden Fischerbach, Hofstetten und Steinach.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Somit entwickeln sich diese beiden Bebauungsplanänderungen aus dem Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung) und bedürfen daher keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

2. Inhalt der Planänderung

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

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

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans und der Ausweisung der rechtskräftigen Bebauungspläne bleibt das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der Lage am Ortsrand und des Ziels einer angemessen verdichteten Bebauung werden Tankstellen und großflächige Nutzungen wie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Lediglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bärenbach II“ wird nördlich der Straße „Sonnenmatte“ die Fläche des „Räppeleshof“ gemäß dem Bestand als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten wird beibehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl geregelt. Diese ist auf maximal 0,4 im WA bzw. maximal 0,6 im MD festgesetzt. Diese Maße wurden nachrichtlich aus den alten Bebauungsplänen übernommen. Die ausgewiesenen Geschossflächenzahlen im WA wurden von 0,5, 0,6 bzw. 0,8 auf maximal 1,0 erhöht. Durch die Erhöhung der Wand- und Firsthöhen und den zusätzlichen Möglichkeiten des Dachausbaus ist sowohl die Anpassung der Geschossflächenzahl als auch die der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse erforderlich. Künftig sind im Allgemeinen Wohngebiet generell maximal 3 Vollgeschosse zulässig. In den alten Bebauungsplänen fand eine Abstufung der Zahl der Vollgeschosse nach Norden bzw. nach Osten statt. Auf eine zwingende Festsetzung wird künftig verzichtet.

In einer alten Fassung des Bebauungsplans „Bärenbach I“ war die höchst zulässige Zahl der Wohnungen geregelt. Im Rahmen einer Änderung wurde diese Festsetzung jedoch wieder herausgenommen. Im Rahmen dieser beiden Bebauungsplanänderungen wird auch künftig auf eine solche Regelung verzichtet.

2.1.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß des Bestands bzw. der rechtskräftigen Bebauungspläne wird eine Einzelhausbebauung im Dorfgebiet bzw. im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Im WA wird jedoch als Ausnahme geregelt, dass Doppelhäuser zulässig sind, sofern auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird. Diese Festsetzung ersetzt die alte Festsetzung „offene Bauweise - E+D“.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet wird künftig über die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe geregelt. Die nun festgesetzten Maße wurden in Anlehnung an die Regelungen des Baugebiets „Hausmatt/Wiese Buttenmühle“ getroffen. Die Wandhöhe darf maximal 8,60 m, die Firsthöhe maximal 12,80 m betragen. Rechnerisch ist bei diesen Maßen eine „Sockelhöhe“ von 0,50 m eingerechnet und in die Wandhöhe verschmolzen worden.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne hatten sowohl eine Sockel- als auch eine Wand- und Firsthöhe festgesetzt. In der Summe war hier bei einer zweigeschossigen Bebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss eine Wandhöhe von maximal 6,70 m und eine Firsthöhe von maximal 11,20 m möglich (Sockelhöhe max. 0,35 m, Wandhöhe bezogen auf SH max. 6,35 m, Firsthöhe bezogen auf Oberkante Wandhöhe max. 4,50 m). Da aufgrund der Wärmeschutzverordnung zwischenzeitlich ein höherer Dachaufbau erforderlich wird und das Dachgeschoss sinnvoll als Wohnraum genutzt werden soll, wurden die Wand- und Firsthöhen vergrößert. Bis dato konnte bei Ausnutzung der festgesetzten Höhen ein lichter Kniestock von ca. 0,25 m errichtet werden. Künftig ist eine lichte Kniestockhöhe von bis zu ca. 2,00 m bei flacher geneigtem Dach möglich. Durch die Zusammenfassung der Höhenfestsetzungen ist es nun auch möglich, die rechnerische „Sockelhöhe“ zugunsten des Kniestocks zu verringern, ohne die Gesamtkubatur des Gebäudes zu verändern.

Die maximale Wandhöhe im Dorfgebiet wurde faktisch beibehalten. Es wurde lediglich die Trennung in eine maximale Sockel- und in eine Wandhöhe aufgehoben und beide Maße zusammengefasst. Gemäß den alten Festsetzungen wird hier auf eine maximal festgesetzte Firsthöhe verzichtet.

Aufgrund der überwiegend abgedrehten Lage der Baufenster in Bezug auf die Erschließungsstraße kann für den unteren Bezugspunkt bei der Bemessung der maximalen Wand- und Firsthöhe nicht der Schnittpunkt der Gebäudeachse mit der Straßenachse herangezogen werden. Dieser würde zu weit vom eigentlichen Grundstück entfernt liegen. Deshalb bildet in diesem Fall einheitlich im Gebiet jeweils die Oberkante der Straßenbegrenzungslinie, in der Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksfläche gemessen, den unteren Bezugspunkt. Für das Allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet jeweils nördlich der Straße „Sonnenmatte“ bildet diese die Bezugsstraße und nicht die nördlich verlaufende Straße „Bärenbach“. Wenn es sich im übrigen Bereich um ein Eckgrundstück handelt, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achspunkt der entsprechenden Straße heranzuziehen.

Die oberen Bezugspunkte sind wie folgt geregelt. Die Wandhöhe wird straßenseitig an der Gebäudeaußenwand bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe, die nur im WA festgesetzt ist, wird straßenseitig bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Bei Gebäuderücksprüngen bis zu maximal einem Drittel der Gebäudelänge ist eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe bis maximal 2,00 m zulässig. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

2.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Einzelbaufenstern wurde nachrichtlich aus den rechtskräftigen zeichnerischen Teilen übernommen. In den Fällen, in denen der Bestand teilweise außerhalb der Baufenster liegt, wurden diese nachrichtlich angepasst.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze dürfen auch weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind aller-

dings die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen. Zudem werden Mindestabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche geregelt. Bestehende Garagen und Carports, die diese Mindestabstände nicht einhalten, genießen in vorhandenem Umfang Bestandsschutz.

2.1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die in den alten Bebauungsplänen festgesetzten Firstrichtungen entfallen. So kann im Rahmen der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen, zumindest teilweise, ein gewisser Spielraum eingeräumt werden.

2.1.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung wurden noch etwas aufgeweitet. Neben Sattel- und Walmdächern sind künftig auch Krüppelwalmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,50 m zulässig. Die zulässige Dachneigung wurde von 28-45° auf 20-45° festgesetzt. Die Dachneigung im Dorfgebiet mit 35-50° wurde unverändert beibehalten. Als Ausnahme werden auch einhüftige Pultdächer zugelassen. Voraussetzungen hierfür sind jedoch, dass es sich um einen untergeordneten Anbau handelt und seine Länge maximal 50% der Wandlänge des dazugehörigen Hauptgebäudes beträgt. Um die hierbei entstehende Wandfläche in ihrer Höhe zu unterbrechen, muss eine dreidimensionale, horizontale Fassaden- bzw. Wandgliederung vorgesehen werden. Dies kann z.B. durch ein vorgehängtes Verschattungselement erfolgen.

Die Dachform und -neigung von Garagen oder Carports wird künftig nicht mehr geregelt und ist generell frei wählbar.

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° errichtet werden. Einigen sich beide Parteien einheitlich auf eine andere zulässige Dachform und -neigung ist dies zulässig.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan des Neubaugebiets „Hausmatt/Wiese Buttenmühle“ übernommen. Gegenüber den rechtskräftigen Festsetzungen hierzu werden die Gestaltungsmöglichkeiten noch erweitert.

Dachaufbauten, -einschnitte oder Wiederkehre sind generell zulässig. Hier werden nur die Mindestanforderungen z.B. hinsichtlich des Abstands zur Giebelwand und First oder der Länge bzw. Höhe geregelt. Somit kann ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden. Das einzige Maß, das abweichend vom Neubaugebiet festgesetzt wurde, ist die Versatzhöhe von dachfirstübergreifenden Dachaufbauten am First. Hier weist der Bestand bereits eine Höhe von 1,80 m auf, die legalisiert werden soll.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit nichtglänzendem Material einzudecken, um Blendwirkungen zu vermeiden. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind davon jedoch ausgenommen. Auf kupfer-, zink- oder bleihaltige Materialien muss aus Gründen des Grundwasserschutzes verzichtet werden, sofern sie nicht beschichtet sind.

2.2 Verkehrsplanung

Die bestehenden Bauflächen werden über die Straße „Bärenbach“ und dann weiterführend über die Straße „Sonnenmatte“ erschlossen. Die Straße „Bärenbach“ wurde im Jahr 2010 neu ausgebaut.

An den öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keine Änderungen, so dass sie als Bestand nachrichtlich übernommen wurden.

An der Einmündung der Straße „Sonnenmatte“ in die Straße „Bärenbach“ liegt das erforderliche Sichtdreieck außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Deshalb wurde es im zeichnerischen Teil eingetragen.

Neu aufgenommen wurde die Festsetzung zur Erhöhung der Zahl der Stellplätze. Die Erfahrungswerte zeigen, dass in Mühlenbach die Zahl der PKW's je Wohneinheit deutlich über der Forderung der LBO nach einem Stellplatz je Wohneinheit liegt. Grund hierfür liegt zum einen in der schlechten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, zum anderen in der nicht ausreichend gesicherten Nahversorgung der Gemeinde. Hinzu kommt, dass Mühlenbach nicht über alle weiterführenden Schulen oder ein Krankenhaus verfügt. Hier decken die Nachbarstädte Haslach und Hausach bzw. Offenburg den Bedarf ab. Deshalb wurde im Bebauungsplan eine Erhöhung der nachzuweisenden Zahl der Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgröße festgesetzt. Der ruhende Verkehr im öffentlichen Straßenraum soll damit eingedämmt werden.

2.3 Gewässersituation

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenzen verläuft der „Bärenbach“. Der Bachlauf ist einschließlich seiner Randbereiche nachrichtlich in den zeichnerischen Teilen dargestellt.

Von Norden führt über das Dorfgebiet bzw. Allgemeine Wohngebiet eine bestehende Bachverdolung. Die ungefähre Lage wurde im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Leitungstrasse ist in ihrem Bestand weiterhin zu sichern.

2.4 Technische Ver- und Entsorgung

2.4.1 Gewähltes Entwässerungssystem

2.4.1.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser aus dem bestehenden Baugebiet wird über einen Kanal dem Abwasserverbandssammler zugeführt, der parallel zur Bundesstraße B 294 verläuft. Am bestehenden Leitungsnetz ergeben sich keine baulichen Veränderungen.

2.4.1.2 Regenwasser – Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zwingend zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz).

Zum damaligen Zeitpunkt der Realisierung des Baugebiets wurde eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung noch nicht untersucht. Ausgenommen eines Bauplatzes ist die Fläche bebaut. Am Entwässerungsnetz werden keine Änderungen vorgenommen. Aus diesem Grund wird auf eine Untersuchung auf Grundlage eines ingenieurgeologischen/hydrologischen Erschließungsgutachtens verzichtet.

Um der Thematik dennoch Rechnung tragen zu können, wird eine Festsetzung getroffen, nach der die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben soll. Die oberirdischen Stellplätze auf öffentlichen und privaten Flächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind hierbei zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflasterflächen mit (Rasen-)fugen oder porenoffene Pflastersteine.

2.4.2 **Wasserversorgung**

Die Gemeinde Mühlenbach ist 1987 dem Zweckverband Wasserversorgung „Kleine Kinzig“ beigetreten.

Durch das bestehende Versorgungsnetz ist die Wasserversorgung sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert.

Die Straße Bärenbach wird kurz vor der Einmündung in die Hauptstraße mit der Fernwasserleitung (DN 250) der WKK durchquert.

2.4.3 **Elektrizität**

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über das bestehende Netz des E-Werks Mittelbaden. Die Standorte der bestehenden Kabelverteilerschränke bzw. der Trafostation sind nachrichtlich im zeichnerischen Teil eingetragen.

2.4.4 Telekommunikation

Am bestehenden Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG ergeben sich keine Änderungen.

2.4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über das bestehende Straßensystem, das nicht verändert wird. Die Straße „Sonnenmatte“ ist als Stichstraße mit Wendefläche am Ende ausgebildet. So werden fast alle Grundstücke vom Abfallsammelfahrzeug angefahren. Lediglich die 5 Bauplätze an den beiden Stichwohnen müssen die Abfallbehälter zur Einmündung in die Straße „Sonnenmatte“ bringen. Die Abfallbehälter bis 240 l-Füllraum, Abfallgroßbehälter bis 1,1 m³ Füllraum oder die vom Landkreis zugelassenen Abfallsäcke mit 50 l Füllraum für Zusatzmüll sind nach wie vor an einer für Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereit zu stellen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.5 Altlasten

Im bestehenden Baugebiet sind keine Altlasten bekannt.

2.6 Kampfmittel

Für das bestehende Baugebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Der Gemeinde Mühlenbach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Baugebiet vor.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. **Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Gegenstand dieser Bebauungsplanänderungen ist jeweils der gesamte Geltungsbe-
reich. Aufgrund des Alters und der erfolgten punktuellen Änderungen der beiden
Bebauungspläne werden zur einfacheren Handhabung sowohl der zeichnerische als
auch der textliche Teil neu gefasst. So können die derzeitigen Rechtsgrundlagen
einheitlich zu Grunde gelegt werden bzw. der Plan auf den aktuellen Katastergrund-
lagen aufgebaut werden.

4. **Umweltverträglichkeit**

Da es sich bei diesen beiden Änderungen der Bebauungspläne um eine Nachver-
dichtung/Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als
20.000 m² 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 der Bebauungspläne 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.

Grünplanerische Festsetzungen aus den rechtskräftigen Bebauungsvorschriften
wurden sinnhaft übernommen, jedoch konkret formuliert.

5. **Auswirkungen**

Der Gemeinde Mühlenbach entstehen durch diese 4. Änderung des Bebauungs-
plans „Bärenbach I“ bzw. die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bärenbach II“
außer den Planungskosten keine weiteren Erschließungskosten.

Es wird zudem durch die Änderungen keine Herstellung oder Erweiterung von Infra-
struktureinrichtungen erforderlich.

Im Rahmen des erfolgten Ausbaus der Straße „Bärenbach“ werden die Grundstücksgrenzen an die neuen Straßenränder angepasst. Ansonsten sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

Aufgestellt: Lahr, 14.12.2011

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin