

Bebauungsplan HAGENBÜCHLE - NORD

A. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	28.06.2004
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	28.06.2004
Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	05.07.2004 -13.08.2004
Offenlegungsbeschluss	04.10.2004
Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	18.10.2004 -26.11.2004
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	(geplant: 28.02.2005)
Öffentliche Bekanntmachung	...

B. Begründung „Planungsrechtliche Festsetzungen“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigelegten Planunterlagen. Er umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 43/1, 45, 45/1, 45/2 und die angrenzende Straßenfläche mit Flst.Nr. 44 bis zum Geltungsbereich des Bauungsplans HAGENBÜCHLE – OST.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 5.816 m² auf.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Reichenbach soll im Anschluss an das bestehende Baugebiet „HAGENBÜCHLE-OST“ ein kleinflächiges Wohnbaugebiet erschlossen werden um die Nachfrage nach Wohnungseigentum in gehobener Wohnlage befriedigen zu können.

Die Aufstellung des Bauungsplans HAGENBÜCHLE - NORD ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzelhäusern.

1.3 Entwicklung aus Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim stellt im Planbereich HAGENBÜCHLE - NORD eine Wohnbaufläche von ca. 0,26 ha dar.

Kleinflächig erfolgt eine Anpassung der Wohnbauflächen abweichend vom Flächennutzungsplan, wodurch ein günstigerer Grundstückszuschnitt ermöglicht wird. Die Größe der Wohnbaufläche wird dabei nur geringfügig verändert.

Angrenzende Flächen im Norden und Osten werden in den Geltungsbereich als private Grünflächen mit aufgenommen und dienen als Ausgleichsflächen.

Der Bauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Reichenbach in exponierter Südosthanglage. Die genaue Abgrenzung des Gebiets ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die landwirtschaftlichen Flächen im Gewinn Stockfeld bzw. Hagenbüchle, im Süden und Westen an die vorhandene Wohnbebauung (Baugebiet Hagenbüchle-Ost).

Zur Zeit wird der überwiegend stark geneigte Hang als Grünland genutzt; auf der Fläche befinden sich mehrere Obstbäume sowie eine große Eiche unmittelbar am Erschließungsweg im Süden. Die nordöstliche Grenze bildet ein ehemaliger Hohlweg mit einem ausgeprägten Feldgehölz (geschütztes Biotop gem. § 24 a NatSchG).

Wichtige Infrastruktureinrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung: Schule, Rathaus, Kirche, Kindergarten

1.5 Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Größe von ca. 0,6 ha, davon ca. 0,25 ha als reines Wohngebiet (WR). Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie die zulässige Überschreitung der GRZ um 0,15 ergeben eine Grundfläche von ca. 1.100 m². Dieser Wert liegt unter dem angegebenen Schwellenwert (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG) von 20.000 m² - 100.000 m², der in der Liste für UVP-pflichtige Vorhaben, unter 18.7 - 18.7.2, vorgegeben ist. Ein formales Verfahren nach dem UVPG (Umweltbericht etc.) ist nicht erforderlich.

2 **Begründung der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen**

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel ist es, kleinflächig am Ortsrand des Stadtteils Reichenbach eine gehobene Wohnbebauung zu entwickeln und in diesem Zuge einen harmonischen Übergang der bestehenden Bauflächen im Gebiet Hagenbüchle zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen.

Grundsätzlich orientieren sich die Festsetzungen an den Vorgaben des Bebauungsplans „Hagenbüchle Ost“, welche jedoch aufgrund der aktuellen Zielsetzung entsprechend modifiziert werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets (WR) in der Form einer Bebauung mit Einzelhäusern (insgesamt 3 Stück). Die Gebäude orientieren sich in Ausrichtung, Dichte und Höhenentwicklung sowohl an der unmittelbar angrenzenden Bebauung als auch an den topographischen Verhältnissen. Klimatischen und energetischen Anforderungen kann damit ebenfalls entsprochen werden.

Entwickelt werden sollen nur Baukörper mit einem Vollgeschoss, talseitig werden sie als 2-geschossig plus Dachgeschoss in Erscheinung treten.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zur konsequenten Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung sowie zum Schutz des Wohnens sind die nach § 3 (3) Nr. 1 – 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Ausgehend von den Festlegungen im Bebauungsplan „Hagenbüchle Ost“ wurden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (Pkt. 2.1) Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen mit dem Ziel der besonderen Lage des Gebiets im Übergang zur Erholungslandschaft zu entsprechen und gleichzeitig den Bauherrn genügend Gestaltungsspielraum zu belassen.

Unverändert übernommen wurde die Geschossflächenzahl, geringfügig um 0,1 erhöht die Grundflächenzahl. Damit werden den geänderten Bestimmungen der BauNVO zur Berechnung der Grundflächenzahl Rechnung getragen, die Anpassung an die Baustruktur im angrenzenden Siedlungsbereich gewährleistet und gleichzeitig eine etwas bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht.

Zur Vermeidung überdimensionierter Gebäudekörper in sensibler Ortsrandlage wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beschränkt (maximal 1 Vollgeschoss), bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Einrechnung von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen bestimmt und es werden zulässige Gebäude- und Wandhöhen für jedes Gebäude definiert (bezogen auf NN).

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise mit Einzelhäusern. Dies entspricht der Bauweise im benachbarten Baugebiet und ermöglicht gleichzeitig ausreichend große Grünflächen mit Durchblicken in die freie Landschaft.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass die Bebauung trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung nach den individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann. Zur Festlegung der städtebaulichen Raumbildung wird die Stellung der baulichen Anlagen im Baugebiet definiert.

2.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Es sind nur erdüberdeckte Garagen und überdachte Stellplätze mit Gründach (jeweils als Flachdach oder flachgeneigtes Dach < 10° Neigung) sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auf den bebaubaren Grundstücksflächen und den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen zum Zwecke der Speicherung und Sammlung von Regenwasser sind im gesamten Bereich zulässig (Ausnahme: Baumschutzzone).

Mit diesen Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch Nebenanlagen im sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft vermieden und gleichzeitig die ökologischen Funktionen soweit möglich gewahrt bleiben. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Sammlung von Regenwasser unterstützt den ökologischen Gesichtspunkt.

2.6 Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehende öffentliche Wegefläche („Am Hagenbüchle“), welche auf eine Gesamtbreite von 4,75 m ausgebaut wird.

2.7 Zum gewählten Entwässerungssystem

Das Baugebiet HAGENBÜCHLE NORD soll im *modifizierten Trennsystem* entwässert werden. Eine Regenwasserleitung ist im bestehenden Weg vorhanden, der Schmutzwasserkanal muss neu erstellt werden. Das vorhandene Leitungsnetz im benachbarten Baugebiet HAGENBÜCHLE OST ist grundsätzlich ausreichend dimensioniert um die Regenwasserableitung aufzunehmen.

Um eine ökologische und naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung zu realisieren, werden im geplanten Baugebiet die folgenden planerischen Festsetzungen getroffen:

- Begrünung von Garagen; Ausführung als erdüberdeckte Garage oder als überdachter Stellplatz (Carport) mit Gründach (Planungsrechtliche Festsetzungen 9.3, Örtliche Bauvorschriften 1.1)
- Wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen (Stellplätze, Grundstückszufahrten, Terrassen, Gartenwege) auf den Baugrundstücken oder Entwässerung in benachbarte Grünflächen (Planungsrechtliche Festsetzungen 9.5, Örtliche Bauvorschriften 2.1)
- Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser der Dachflächen in bewirtschaftete Regenspeicher (Zisternen), die zusätzlich zum Speichervolumen zur Regenwassernutzung noch ein Retentionsvolumen von mindestens 2,5 cbm und einen gedrosselten Abfluss (max. 0,5 l/s) aufweisen (Örtliche Bauvorschrift Nr. 5) – siehe hierzu Anlage 1 (Rechnerische Ermittlung der Abflussverhältnisse).

Diese Maßnahmen dienen überwiegend der Abflussverzögerung und Rückhaltung sowie der Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers. Die gezielte Versickerung von Oberflächenwasser wurde überprüft, diese ist aber aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse (Lößlehm Böden) in Verbindung mit dem stark hängigen Gelände nicht zweckmäßig. Auf entsprechende Festsetzungen wurde daher verzichtet.

2.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Sie sind nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1 m zulässig, um den natürlichen Geländeverlauf beizubehalten und so ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen.

2.9 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden, inwieweit diese mittels geeigneter Festsetzungen zu vermeiden, vermindern oder auszugleichen sind.

Dem Gebot zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen wird Rechnung getragen durch:

- Begrenzung der Versiegelung (reduzierte Erschließung, wasserdurchlässige Zufahrten / Stellplätze bzw. Versickerung / Rückhaltung vor Ort)
- Erhalt wertvoller Bäume und Gehölze inkl. Schutzmaßnahmen während der Bauphase
- Vermeidung von Riegelbildung der Gebäude und Begrenzung der Gebäudehöhen im sensiblen Übergangsbereich zur Erholungslandschaft
- Vermeidung größerer Geländeänderungen
- Anpassung an natürliche Geländebeziehungen

Durch die Bebauung entstehen unvermeidbare Eingriffe. Sie sollen durch die folgenden Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Anlage einer Streuobstwiese

Die bestehende Landwirtschaftsfläche wird durch Anpflanzung von 19 Obstbäumen der Qualität „Hochstamm“ (Apfel, Birne, Kirsche, Mirabelle, Zwetschge, Pflaume) weiterentwickelt. Bei den Obstgehölzen sind in mehrjährigem Turnus Pflegeschnitte durchzuführen.

Das Grünland ist extensiv zu nutzen bzw. zu pflegen (Mahd 2x pro Jahr, einschl. Abfuhr der Mähguts zur Entwicklung artenreicher Wiesen)

Anlage eines Pufferstreifens im Randbereich des Feldgehölzes

Entwicklung von artenreichen Saumgesellschaften in einem ca. 5 m breiten Übergangsbereich vom Feldgehölz zur Streuobstwiese durch eingeschränkte, extensive Nutzung / Pflege (Mahd 1x pro Jahr, einschl. Abfuhr des Mähguts)

Nähere Ausführungen sind der beiliegenden Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu entnehmen.

Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter verbleiben.

3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74(1) Nr. 1 LBO i.V. m. §9 (4) BauGB

3.1 Gestaltung der Gebäude und Freiflächen

Die Festsetzungen bezüglich Dachform, -neigung, -eindeckung orientieren sich an der umgebenden Bebauung und sollen eine einheitliche dem Siedlungsbild entsprechende Dachlandschaft gewährleisten.

Die gestalterischen Festsetzungen zu den Garagen, Zufahrten/Stellplätzen und Freiflächen erfolgen aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Gesichtspunkte. Sie sollen insbesondere eine Durchgrünung des Gebiets in sensibler Lage sichern und die versiegelten Flächen minimieren (Ausgleich).

Die maximal zulässige Höhe der Stützmauer entlang der Erschließungsstraße sowie der Art und Höhe der Einfriedigungen orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten und den Festsetzungen des angrenzenden Baugebiets HAGENBÜCHLE - OST. Im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild ist eine Einfriedigung mit Mauern nicht zulässig. Der öffentliche Straßenraum als Verbindungsweg des Ortsetters in die freie Flur soll primär durch die Bebauung und die Bäume gegliedert und optisch begrenzt werden.

Aus ökologischen Gründen (Ausgleich) muss je Grundstück ein mittel- bis großkroniger und ein kleinkroniger Baum gepflanzt werden.

Zur Überprüfung der Grünfestsetzungen ist die Einreichung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans zum Bauantrag unerlässlich.

3.2 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen und die Beschränkung von Parabolantennen auf die Gebäuderückseite erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten.

4 Erschließungskosten

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags ist die Übernahme sämtlicher Kosten durch die Grundstückseigentümer gesichert. Die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen wurden entschädigungsfrei an die Stadt Lahr übertragen. Die Verwaltungsleistungen erbringt die Stadt Lahr.

5 Städtebauliche Daten

Reines Wohngebiet (WR)	ca.	2.486 m ²	43 %
Private Grünflächen / Ausgleichsfläche	ca.	2.828 m ²	49 %
Verkehrsflächen	ca.	502 m ²	9 %
Größe des Plangebiets	ca.	5.816 m ²	100
Anzahl der Wohneinheiten		max. 6 WE	



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin