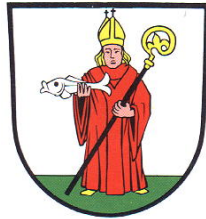


Stand: 19.04.2021

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
i. V. m. § 13a BauGB

---



## Gemeinde Nordrach ORTENAUKREIS

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Grafenberg Teil VII, 2. Änderung“

## Begründung

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt

<b>TEIL A EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	3
1.1 <i>Anlass der Änderung</i> .....	3
1.2 <i>Art des Bebauungsplans</i> .....	3
1.3 <i>Verfahrensart</i> .....	3
1.4 <i>Aufstellungsverfahren</i> .....	3
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG .....	4
2.1 <i>Begründung der Erforderlichkeit</i> .....	4
2.2 <i>Artenschutz</i> .....	4
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	4
3.1 <i>Räumlicher Geltungsbereich</i> .....	4
3.2 <i>Ausgangssituation</i> .....	4
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	4
4.1 <i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i> .....	4
4.2 <i>Bebauungsplan „Grafenberg Teil VII“</i> .....	5
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>6</b>
5. PLANUNGSKONZEPT .....	6
5.1 <i>Ziele und Zwecke der Planung</i> .....	6
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	6
6.1 <i>Übersicht der Änderungen</i> .....	6
6.2 <i>Verkehr</i> .....	7
6.3 <i>Technische Infrastruktur</i> .....	7
6.4 <i>Umweltbelange</i> .....	7
6.5 <i>Änderungen der gestalterischen Festsetzungen nach Landesrecht</i> .....	7
7. AUSWIRKUNGEN .....	8
7.1 <i>Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen</i> .....	8
7.2 <i>Ver- und Entsorgung</i> .....	8
7.3 <i>Bodenordnende Maßnahmen</i> .....	8
7.4 <i>Entschädigungen</i> .....	8
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN .....	9
8.1 <i>Erschließung</i> .....	9

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GRAFENBERG TEIL VII“, RECHTSVERBINDLICH SEIT DEM 25.03.2016.....	5
---	---

## **Teil A Einleitung**

### **1. Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass der Änderung**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist ein zentraler Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser Spielplatz ist noch nicht umgesetzt und ist nun direkt nördlich des Baugebietes vorgesehen. Dort besteht ein kleiner Wald, der von der Gemeinde erworben werden konnte. Auf dieser Fläche soll der Spielplatz errichtet werden.

#### **1.2 Art des Bebauungsplans**

Für das Plangebiet ist der qualifizierte Bebauungsplan „Grafenberg Teil VII“ seit dem 25.03.2016 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr geändert.

#### **1.3 Verfahrensart**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Grafenberg Teil VII“ wird hinsichtlich des Spielplatzes, der Dachbegrünung für Flachdächer, Stützmauern und Einfriedungen geändert. Es handelt sich demnach um eine Nachverdichtung und dadurch eine Maßnahme der Innenentwicklung. Hierzu sieht das Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

#### **1.4 Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Am 12.10.2021 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Grafenberg Teil VII“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 19.04.2021 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \_\_\_\_ wurde vom \_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom \_\_\_\_ bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \_\_\_\_ aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planänderung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um innerhalb des bereits erschlossenen Wohngebietes einen weiteren Bauplatz bereitstellen zu können.

### **2.2 Artenschutz**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Es ist daher davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## **3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grafenberg Teil VII“. Zeichnerische Änderungen werden nur im Bereich des bisherigen Spielplatzes vorgenommen.

### **3.2 Ausgangssituation**

Der 1. Bauabschnitt des Plangebietes wurde erschlossen und auf einem Teil der Baugrundstücke sind bereits Wohngebäude errichtet. Für den 2. Bauabschnitt steht nun die Erschließung an.

## **4. Übergeordnete Vorgaben**

### **4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Zwar wird der Kinderspielplatz in ein Baugrundstück geändert. Der Bebauungsplan entwickelt sich aber weiterhin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist nicht erforderlich.

Begründung

4.2 Bauungsplan „Grafenberg Teil VII“

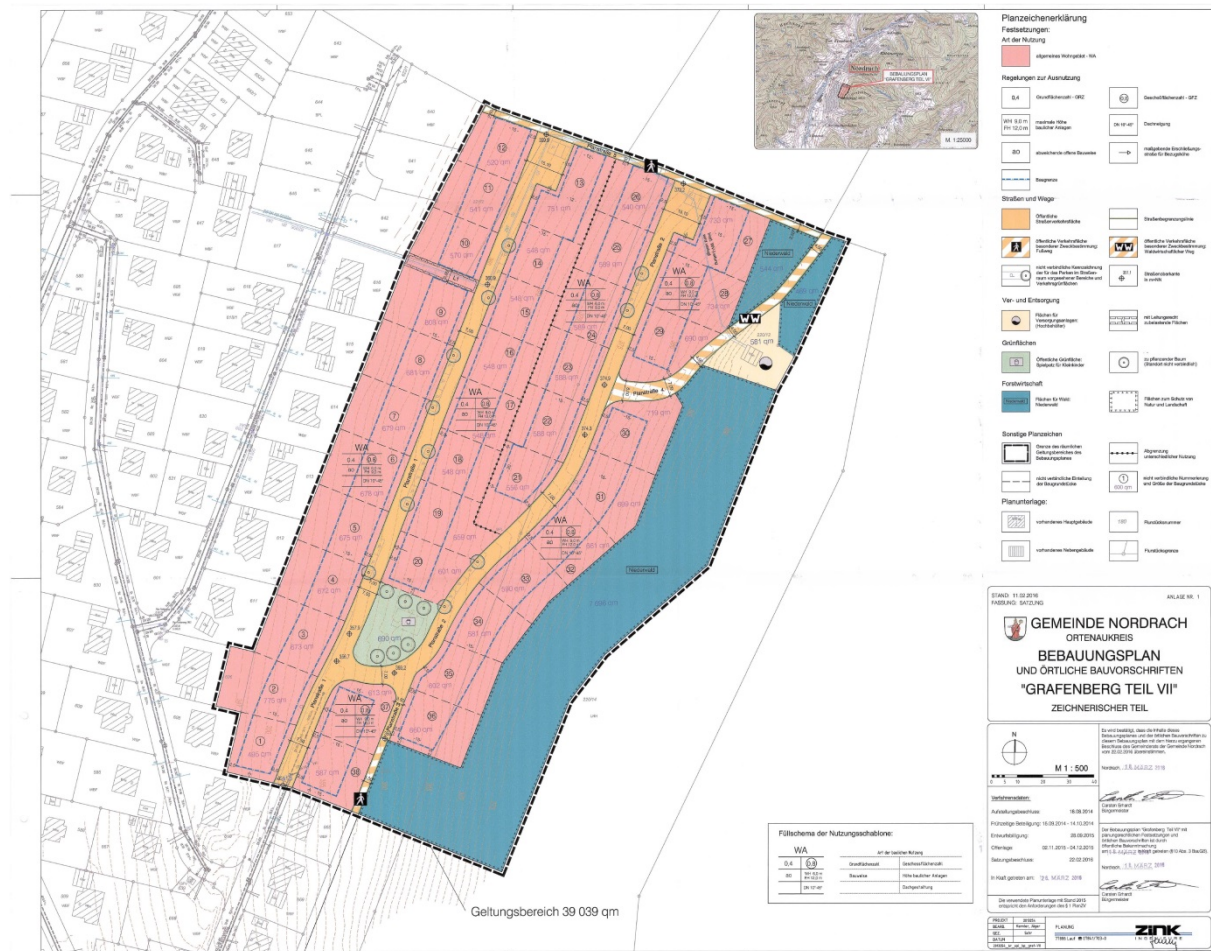


Abbildung 1: Planzeichnung des Bebauungsplans „Grafenberg Teil VII“, rechtsverbindlich seit dem 25.03.2016

Der Spielplatz wird von seinem bisher vorgesehenen Standort auf eine Fläche nördlich des Plangebiets verlegt.

## Teil B Planungsbericht

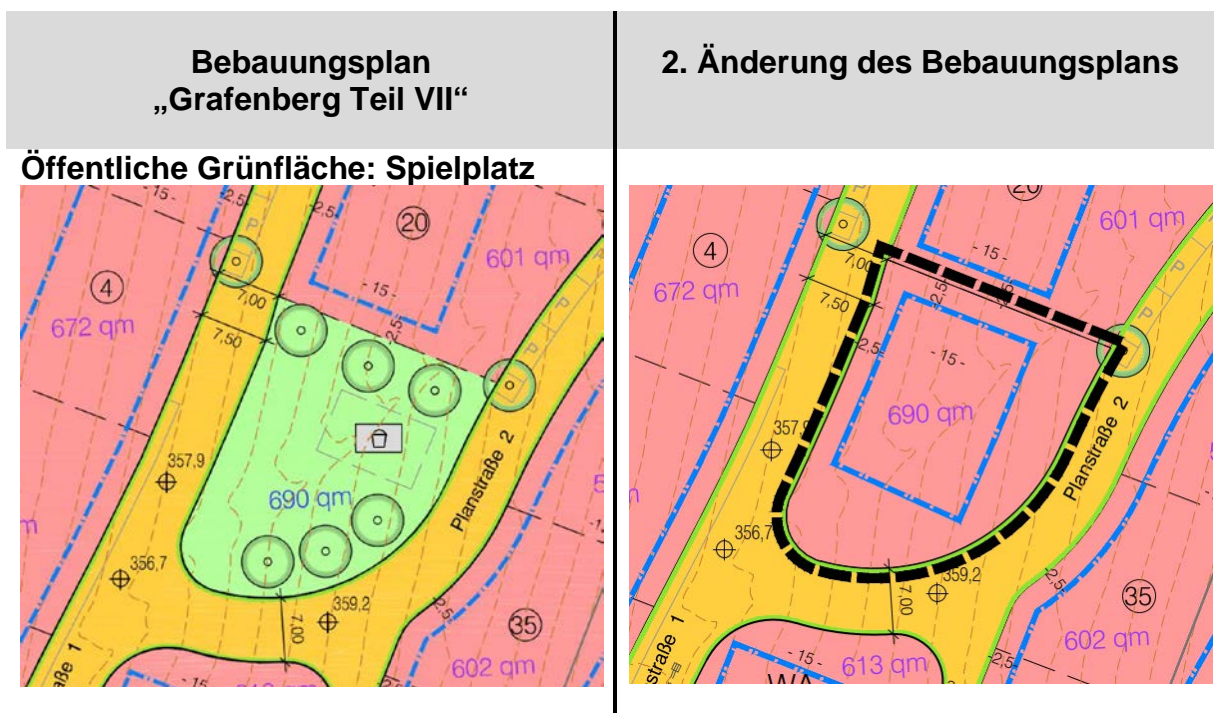
### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Ausweisung eines weiteren Baugrundstückes  
Zu diesem Zwecke wird der Standort des geplanten Spielplatzes nach Norden verschoben.

### 6. Planinhalte und Festsetzungen

#### 6.1 Übersicht der Änderungen



**Begründung:**

Durch die Verschiebung des geplanten Spielplatzes kann innerhalb des Baugebietes ein weiteres Baugrundstück angeboten werden. Allerdings tritt die Änderung für diesen Bereich erst nach 20 Jahren in Kraft.

#### Höhe baulicher Anlagen, Baugrenzen

Bauplätze Nr. 27-29  
Wandhöhe 10,0 m  
Firsthöhe 12,0 m

Wandhöhe 11,0 m  
Firsthöhe 13,0 m

**Begründung:**

Um eine bessere Ausnutzung dieser drei Baugrundstücke zu erreichen, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um jeweils 2,0 m erhöht. Ebenfalls wird das Baufenster um 1,5 m nach Osten erweitert. Hierdurch soll auf diesen Baugrundstücken eine große Flexibilität bei der Ausgestaltung bzw. Anordnung der Gebäude erreicht werden.

Begründung

### Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen oder Dachterrassen. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün

~~Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen oder Dachterrassen. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:~~

Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün

Begründung:

Auch auf Flachdächern soll eine solare Nutzung möglich sein. Dachbegrünung ist in diesen Fällen zwar möglich, soll aber nicht im Vordergrund stehen. Aus diesem Grund wird die Verpflichtung zur Dachbegrünung herausgenommen.

### 6.2 Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen hervorgerufen. Auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird nicht wesentlich verändert.

### 6.3 Technische Infrastruktur

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen am Ver- und Entsorgungnetz hervorgerufen.

### 6.4 Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Änderung des Bebauungsplanes sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 6.5 Änderungen der gestalterischen Festsetzungen nach Landesrecht

Örtliche Bauvorschriften „Grafenberg Teil VII“	1. Änderung des Bebauungsplans
<p><b>Stützmauern</b></p> <p>Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.</p> <p>Der horizontale Abstand von Stützmauern muss mindestens das 1,5-fache der Höhe betragen.</p>	<p>Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.</p> <p>Der horizontale Abstand von Stützmauern muss mindestens das 1,5-fache der Höhe betragen.</p> <p>Mit Stützmauern ist ein Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten.</p>

## Einfriedungen

Einfriedungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,5 m, außerhalb bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

Mauern sind nicht zulässig.

### Begründung:

Aufgenommen wird für Stützmauern und Einfriedungen die Vorgabe, dass diese zu öffentlichen Straßen mindestens einen Abstand von 0,5 m haben. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass entlang der Straßen keine tunnelartigen Räume durch ein Heranrücken dieser baulichen Anlagen entsteht.

Aufgenommen wird die Vorgabe, dass Einfriedungen außerhalb der Baufenster maximal 1,6 m hoch sein dürfen. Mit dieser Vorschrift sollen zwischen den Baugrundstücken Einfriedungen mit abschottender Wirkung vermieden werden. Innerhalb der Baufenster sind dagegen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Diese Vorgabe erfolgt, um in diesen Bereichen nicht nur durch Garagen und Carports, sondern auch durch Einfriedungen einen entsprechenden Sichtschutz zu erreichen.

## 7. Auswirkungen

### 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Auf die bereits genehmigten und errichteten Wohngebäude hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Für neue Bauvorhaben sind jedoch dann die geänderten Festsetzungen zu beachten.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

### 7.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### 7.4 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.



## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren**

### **8.1 Erschließung**

Erschließungsmaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Nordrach, .....

.....

Carsten Erhardt  
Bürgermeister

Lauf, 19.04.2021 Kr-la

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser