



Gemeinde Oberwolfach  
Rathausstraße 1  
77709 Oberwolfach

## **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 7. Änderung**

**Bebauungsplan : „Bei der Walke“  
in der Fassung der 7. Änderung mit planungs-  
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-  
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Oberwolfach,.....

Planer:

Bürgermeister:

Jürgen Nowak

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Mit Satzung vom 06.10.2009 wurde die 6. Änderung des Bebauungsplans „Bei der Walke“ beschlossen. Darin wurden die Baumöglichkeiten auf den beiden Flurstücken Nr. 705 und 706 aufgrund der schwierigen topografischen Verhältnisse wesentlich erweitert. Die Änderung baute auf einem damals vorliegenden Plankonzept für das Flst. Nr. 705 auf. Die Belange des Landschaftsbilds und städtebauliche Aspekte wurden dem Ziel der Innenentwicklung hintenangestellt. Zwischenzeitlich wurde mit dem Bau auf dem Flst. Nr. 705 begonnen. Leider wurde bald festgestellt, dass der Hochbau den Festsetzungen der 6. Bebauungsplanänderung dennoch zuwiderläuft. Dies betrifft insbesondere die Lage des Baukörpers sowie die Höhenlage des Baukörpers. Um zu verhindern, dass eine Bauruine entsteht, möchte die Gemeinde Oberwolfach mittels dieser Bebauungsplanänderung nachträglich die jetzt vorliegende Hochbauplanung legalisieren und die Weichen für die Fertigstellung des Wohnhauses stellen.

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

Die aktuelle Hochbauplanung für das Flst. Nr. 705 wird in die Festsetzungen dieser 7. Änderung des Bebauungsplans eingearbeitet und so planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig werden auch die Regelungen für das Flst. Nr. 706 angepasst, um den Übergang zum bestehenden Gebäude auf Flst. Nr. 707 zu erreichen. Da hier zwischenzeitlich konkrete Hochbauplanungen vorliegen, kann hierauf ebenfalls Rücksicht genommen werden.

Diese Bebauungsplanänderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und trägt so zu einer Nachverdichtung bei. In Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

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

Der räumliche Geltungsbereich dieser 7. Änderung ist mit dem der 6. Änderung beinahe deckungsgleich. Aufgrund der abweichenden bergseitigen Grenzziehung der

Baugrundstücke muss die Niederwaldfläche mit einer Tiefe von 30 m angepasst werden. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 3.540 m<sup>2</sup>. Darin befinden sich die Grundstücke Flst. Nr. 705, 706 und 299/20 (Teil).

#### 1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

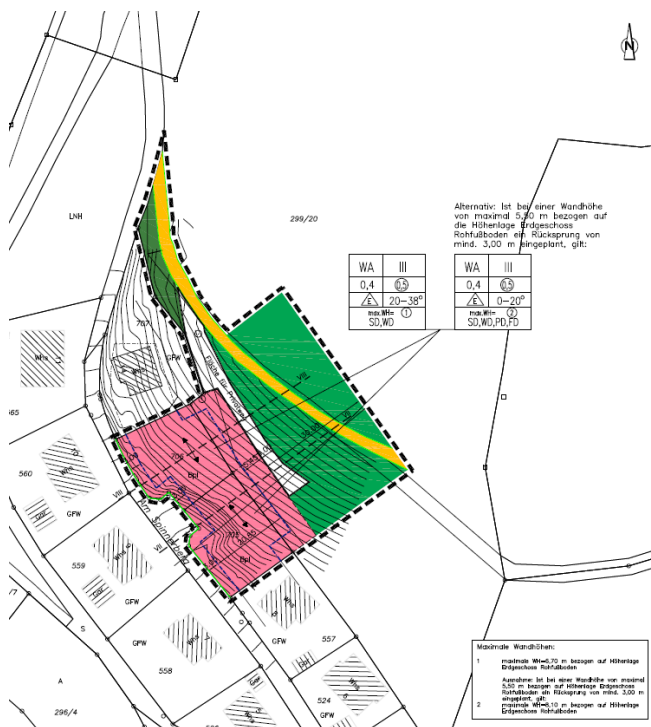
Bei den beiden Baugrundstücken handelt es sich um Privateigentum. Die übrigen Flächen gehören der Gemeinde Oberwolfach.

#### 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Diese 7. Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Daher ist eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht erforderlich.

### 2. Inhalt der Planänderung

Auszug aus dem Deckblatt des Bebauungsplans in der Fassung der 6. Änderung:



## **2.1 Städtebauliche Festsetzungen**

### **2.1.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird an die vorliegende Hochbauplanung angepasst. Die in den Geländeschnitten VII und VIII (Anlagen 5 und 6) festgesetzte Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird angehoben. Für das Flst. Nr. 705 wird sie von maximal 362,00 m+NN um 1,45 m auf maximal 363,45 m+NN erhöht. Gleichzeitig wird die Höhenlage des Gebäudes auf Flst. Nr. 706 um 0,30 m auf maximal 362,80 m+NN heraufgesetzt. Somit kann hier die gleiche Höhenlage wie die des Bestands im Norden gewählt werden.

Bis dato sah der Bebauungsplan eine Abstufung der Erdgeschoßhöhen vom Flst. Nr. 707 bis 705 mit dem Hangverlauf um jeweils ca. 0,30 - 0,50 m vor. Nun liegen die beiden nordwestlichen Gebäude ungefähr auf einer Höhe, das südöstliche entgegen des Geländes ca. 0,65 m nach oben versetzt.

### **2.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksflächen werden nach Nordosten hin auf dem Flst. Nr. 705 erweitert. Die bergseitige Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3,00 m parallel zur neuen Grundstücksgrenze. Gleichzeitig wird jedoch auch der Versatz der Baugrenze entlang der Straße herausgenommen. Somit verschiebt sich die überbaubare Grundstücksfläche hangaufwärts. Auch bei dem Flst. Nr. 706 wird der Abstand der Baugrenze von 3,00 m auf 5,00 m vergrößert. Durch diese Anpassungen soll die Tiefe des Baufensters in einem verträglichen Rahmen gehalten werden.

### **2.1.3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **Dachgestaltung von Hauptgebäuden**

Am Gebäude auf Flst. Nr. 706 ist die Installation von Hybridkollektoren geplant. Diese müssen in einem Winkel von 70 - 90° aufgestellt werden. Die Planung sieht ein gegeneinander versetztes Pultdach vor. Die Kollektoren sollen in die stehende Wandfläche der versetzten Dachflächen eingebaut werden. Aufgrund ihrer Abmessungen muss dieser Versatz jedoch mindestens 2,50 m betragen. Der jetzige Bebauungsplan lässt jedoch nur einen Höhenversatz von maximal 1,00 m zu.

Deshalb werden die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachgestaltung von Hauptgebäuden so geändert, dass künftig gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 2,50 m zulässig sind.

### **Wand- und Firsthöhen von Hauptgebäuden**

Für die Flst. Nr. 705 und 706 wurde im Rahmen der 6. Änderung eine Alternativnutzungsschablone entwickelt. Diese ließ eine höhere Wandhöhe zu, wenn bei einer Wandhöhe von maximal 5,50 m bezogen auf die Höhenlage Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden ein Rücksprung in der Fassade von mindestens 3,00 m eingeplant ist. Dann darf die maximale Wandhöhe talseitig gemessen maximal 8,10 m betragen. Diese Maße reichen für die vorliegende Hochbauplanung nicht aus. Sie müssen deshalb von 5,50 m auf 5,75 m bzw. von 8,10 m auf 8,40 m erhöht werden. Diese Maximalhöhen gelten für beide im Änderungsbereich liegenden Baugrundstücke.

Im Vergleich zu den Festsetzungen aus der 6. Bebauungsplanänderung verschiebt sich die Fassade des Gebäudes auf Flst. Nr. 705 nicht nur um 1,45 m durch die angepasste Höhenlage EG-Rohfußboden, sondern erhöht sich insgesamt noch um ca. 0,30 m. Städtebaulich ist diese Entwicklung nicht wünschenswert. Im Rahmen der 6. Änderung wurden jedoch bereits durch Abwägung der einzelnen Belange die grundsätzlichen Weichen für diese Bauweise gestellt. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe kann das Gesamterscheinungsbild jedoch so geregelt werden, dass dieser Baukörper nicht allein „turmartig“ in Erscheinung tritt, sondern mit den beiden nordwestlich gelegenen Gebäuden in Bezug gebracht werden kann.

Auch aufgrund der Verschiebung der hinteren Baugrenze hangaufwärts, durch die ein bis zu ca. 22 m tiefes Baufenster entsteht, ist die zusätzliche Festsetzung einer maximalen Firsthöhe sinnvoll. Wird nur die Wandhöhe beschränkt, besteht die Gefahr, dass bei sehr großen Gebäuden Firsthöhen erreicht werden, die mit dem Landschaftsbild und dem Bestand überhaupt nicht mehr vereinbar sind. Im derzeitigen Bebauungsplan wird das Gesamtgebiet größtenteils nur über maximale Wandhöhen in der Kubatur gesteuert. Diese maximalen Firsthöhen werden durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil mit Verweis auf den Eintrag in die

Geländeschnitte bezogen auf m+NN festgelegt. Die Regelung erfolgt grundstücksbezogen durch den dazugehörenden Geländeschnitt, ebenso wie die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschoss Rohfußbodens. Den Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe bildet hierbei die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Relativ gesehen ist auf dem Flst. Nr. 507 eine Firsthöhe von maximal 10,35 m und auf dem Flst. Nr. von maximal 10,80 m, jeweils bezogen auf Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden, möglich. Betrachtet man alle 3 Gebäude (Flst. Nr. 705 – 707), so liegen alle Firsthöhen  $\pm 0,20$  m auf demselben Höhenniveau, trotz unterschiedlicher Erdgeschoss Rohfußbodenhöhen.

## **2.2 Waldabstand/Waldfläche**

Da die bergseitige Grundstücksgrenze in Richtung Wald verschoben wurde, erfolgte eine Anpassung der ausgewiesenen Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung „Niederwald“. Somit werden die gesetzlichen Mindestabstände eingehalten.

## **2.3 Verkehrsplanung/Privatweg**

An den öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keine Änderungen. Lediglich die Lage des Privatwegs wird der jetzigen Planung angepasst. Er verschiebt sich nach Nordosten. Obwohl die in den Geländeschnitten VII und VIII eingetragenen Weghöhen nicht verbindlich sind, wurden sie dennoch in Schnitt VII nachrichtlich dem heutigen Stand angepasst. Der Weg liegt im Bereich Flst. Nr. 705 ca. 1,70 m höher, als in der damaligen Planung angenommen.

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

Der Anschluss der beiden Baugrundstücke erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

## **2.5 Kampfmittel**

Da das Wohngebiet bereits weitgehend bebaut ist, wird von Seiten der Gemeinde Oberwolfach auf eine Kampfmittel-Untersuchung verzichtet.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein oder entsprechende Funde bei Grabungsarbeiten zu Tage treten, müssen diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg in Stuttgart mitgeteilt werden.

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

Diese 7. Änderung des Bebauungsplans „Bei der Walke“ ersetzt die Fassung der 6. Änderung komplett. Die Änderung des zeichnerischen Teils erfolgt im Deckblattverfahren. Die Bebauungsvorschriften in der Fassung vom 14.11.2002 aus der 5. Änderung gelten unverändert für den gesamten Geltungsbereich weiter. Sie werden lediglich für die Flurstücke Nr. 705 und 706 bzw. 299/20 (Teilfläche) punktuell geändert oder ergänzt. Die Geländeschnitte VII und VIII werden ebenfalls neu überarbeitet.

### **4. Umweltverträglichkeit**

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung/Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 des Bebauungsplans 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.

### **5. Auswirkungen**

Hinsichtlich öffentlicher Infrastruktur, Erschließung, technischer Ver- und Entsorgung oder Bodenordnung ergeben sich keine Auswirkungen durch die Planänderung.

Außer den Kosten für dieses Änderungsverfahren werden für die Gemeinde keine weiteren Kosten hervorgerufen.

Aufgestellt: Lahr, 20.05.2011

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin