



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Satzung der Stadt Haslach über

**Bebauungsplan: „Lautenbachergasse - Sandhaasentalde
(Erweiterung)“**

**in der Fassung der 4. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-
schriften zum Bebauungsplan**

Haslach,

Bürgermeister:

Philipp Saar

Der Gemeinderat der Stadt Haslach hat am in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Lautenbachergasse-Sandhaasentalde (Erweiterung)“ in der Fassung der 4. Änderung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Lautenbachergasse-Sandhaasentalde (Erweiterung)“ in der Fassung der 4. Änderung. Sie gelten für den dort dargestellten Änderungsbereich.

§ 2 Gegenstand der Änderung

1. Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil (Anlage 3)
2. § 6 Gebäudehöhen erhält für den Änderungsbereich folgende Fassung:
Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe begrenzt. Sie wird am obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Dieses Maß ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil auf maximal 264,50 m+NN festgelegt.

3. § 8 Dach erhält für den Änderungsbereich folgende Fassung:
Zugelassen sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer (einschließlich Zelt-dach) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,30 m. Die Dachform darf symmetrisch oder asymmetrisch ausgebildet werden.

Bei I-geschossigen An- und Vorbauten ist die Dachform frei wählbar.

4. § 9 Garagen für Kraftfahrzeuge erhält für den Änderungsbereich folgende Fassung:
 1. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

2. Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 2,50 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m. Diese Maße werden jeweils von der äußeren Dachkante gemessen.
5. § 10 Vorgarten und Grundstücksgestaltung erhält für den Änderungsbereich für die Nr. 2 folgende Fassung:
 2. Das Gelände ist auf der Talseite mit Erdreich bis auf Oberkante fertiger Fußboden des ersten, talseitig in Erscheinung tretenden Geschosses aufzufüllen. Stützmauern sind bei der Geländemodellierung zulässig.

Als Nr. 5 wird für den Änderungsbereich neu aufgenommen:

5. Notwendige, talseitig in Erscheinung tretende Stützmauern sind ab einer Höhe von 1,50 m zu begrünen/bepflanzen und als gestaffeltes Bauwerk mit dazwischenliegender Bepflanzung auszubilden. Auf die Empfehlung unter Ziffer VI. Nr. 6 wird verwiesen.
6. Als § 13 wird für den Änderungsbereich neu aufgenommen:

§ 13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 1. Beleuchtung. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich auszuführen. Es sind ausschließlich LED-Lampen mit warmweißer/bernsteinfarbener Lichtfarbe (Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich ab 590 nm zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur nach unten, auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, und Streulicht vermieden wird.
 2. Vermeidungsmaßnahme Vögel – Bauzeitenregelung
Rodungen und der Rückschnitt bzw. das „Auf den Stock setzen“ von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen.

3. Ersatzpflanzung Vogelnährgehölze

Für die beseitigten Gehölze mit hohem Nadelholzanteil sind höherwertige Vogel-nährgehölze aus gebietsheimischen Straucharten der nachfolgenden Tabelle 2 im Umfang von 120 m² zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und im Bedarfsfall zu er-setzen. Die Vogel-nährgehölze sind auf 3 zusammenhängende Gehölzflächen zu verteilen, die an der schmalsten Stelle mit einer Breite von 4 m anzulegen sind. Der Anteil der Gehölze mit Dornen (in der Tabelle unterstrichen) ist mit mind. 30 % zu bemessen. Diese sind in Kleingruppen von mind. 9 Pflanzen (3 x 3) im Inneren der Nährgehölze zu platzieren.

Tabelle 2: Artenliste gebietsheimischer Gehölze für die Pflanzung von Vogel-nährgehölzen

Deutscher Name	lateinischer Name	Bienen	Falter	Vögel
<u>Eingriffeliger Weißdorn</u>	<i>Crataegus monogyna</i>	x	x	x
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	x		x
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	x	x	
<u>Echte Hunds-Rose</u>	<i>Rosa canina</i>	x		x
<u>Schlehe</u>	<i>Prunus spinosa</i>	x	x	x
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	x		x
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	x	x	x
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	x	x	x

4. Vorsorgemaßnahme Amphibien

Unter Vorsorgeaspekten ist während der Bauzeit die Tötung einzelner Individuen von Amphibien durch folgende Vergrä-mungsmaßnahmen zu vermeiden bzw. gänzlich auszuschließen:

- Das Plangebiet ist im Zeitraum von 01. Oktober bis Ende Februar zu räumen oder:
- Es ist waldseitig ein mobiler Zaun zu errichten, der während der Bauzeit das Einwandern von Amphibien verhindert.

7. Als § 14 wird für den Änderungsbereich neu aufgenommen:
§ 14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
1. Gehölzpflanzungen und Ansaaten
 - a) Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland.
 - b) Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m³, Mindestmaß der Öffnung: 8 m², Mindestdiefe: 1,5 m) zu pflanzen.
Hinweis: Auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ wird hingewiesen.
 - c) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
 - d) Für Wiesenansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.
 2. Roteiche (*Quercus rubra*) erhalten. Die Roteiche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern.
8. Als § 15 wird für den Änderungsbereich neu aufgenommen:
§ 15 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
1. Dachbegrünung. Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 15^\circ$, die nicht der Photovoltaikpflicht nach § 8a KSG BW unterliegen, sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.
Davon ausgenommen sind untergeordnete Überdachungen (z.B. Hauseingangsüberdachungen).
Sofern die Photovoltaikpflicht nach § 8a KSG BW greift und die Bauart der Photovoltaikanlage dies zulässt, sollen Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlage kombiniert werden.

9. Als § 16 wird für den Änderungsbereich neu aufgenommen:

§ 16 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

1. Gartenflächen. Gartenflächen sind als insektenfreundliche Grünflächen gemäß § 21 a NatSchG anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächige Schotterungen zur Gestaltung sind nicht zulässig.
 2. Belagsflächen. Die Belagsflächen (wie Stellplätze, Wege- und Platzflächen) sind sparsam anzulegen und auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. PKW-Stellplätze sind zudem mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.). Der Abflussbeiwert von 0,7 darf nicht überschritten werden.
10. Als VI. Hinweise Nrn. 5 und 6 wird für den Änderungsbereich neu aufgenommen:
5. Empfehlung Erhaltung weiterer vorhandener Bäume. Vorhandene Bäume sollen, wenn bau- und verkehrssicherungstechnisch möglich, in die Planung des Baugrundstücks integriert und erhalten werden.
 6. Empfehlung Stützmauern. Stützmauern sollen, sofern bautechnisch möglich, vorzugsweise in Trockenbauweise (Naturstein, Kantenlänge < 80 cm) ausgeführt werden.

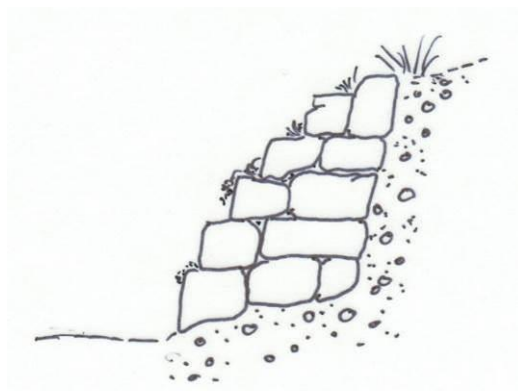


Abb. Prinzipskizze Trockenmauer (Schnitt)

§ 3 Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 4. Änderung bestehen aus:
 - a) Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, Maßstab 1:500, Anlage 3
in der Fassung vom 13.01.2023
 - b) Umweltbeitrag nach § 13a BauGB, Anlage 4
in der Fassung vom 13.01.2023
 - c) Artenschutz - Relevanzcheck, Anlage 5
in der Fassung vom 13.01.2023

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, Anlage 3
in der Fassung vom 13.01.2023

3. Beigefügt sind:
 - a) Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan, Anlage 2
in der Fassung vom 13.01.2023
 - b) Übersichtskarte, Maßstab 1:25.000, Anlage 1
in der Fassung vom 13.01.2023

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.04.1985 werden durch § 2 dieser Satzung für den Änderungsbereich punktuell geändert bzw. ergänzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Der rechtskräftige zeichnerische Teil in der Fassung vom 31.01.1984 wird nur für den Bereich des Deckblatts für diesen Teilbereich durch das Deckblatt (Anlage 3) überlagert.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Vermerk über die Rechtskraft des Bebauungsplans in der Fassung der 4. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Lautenbachergasse-Sandhaasenthalde (Erweiterung)“ in der Fassung der 4. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Haslach, den

.....

Philipp Saar, Bürgermeister

Aufgestellt: Lahr, 13.01.2023

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin