



# Stadt Neubulach

## Bebauungsplan „Martinsmooser Straße“, 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

### Begründung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Stand 13.11.2019

#### Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff  
Freier Stadtplaner BDA SRL

in Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA SRL  
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38/-39  
fax (0711) 487 469  
e-mail: [info@buff-netzwerk.de](mailto:info@buff-netzwerk.de) | [info@sippel-netzwerk.de](mailto:info@sippel-netzwerk.de)

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Martinsmooser Straße“ wird die Möglichkeit geschaffen, eine im Außenbereich durch Brandstiftung abgebrannte Maschinenhalle in den Innenbereich zu verlegen. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird dem örtlichen Betrieb eine Entwicklungsoption im Kontext vorhandener Nutzungsangebote geschaffen. Die Stadt Neubulach unterstützt mit der Änderung des Bebauungsplans gleichsam die städtebauliche Strategie der Innenentwicklung, die das Ziel hat, Flächenbedarfe möglichst durch die Ausnutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken.

## 2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Martinsmooser Straße, 1. Änderung“ deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Martinsmooser Straße“ von 2003. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Oberhaugstett und bezieht sich auf die bereits mit Wohn- und Nebengebäuden bebauten Flurstücke Nr. 1413, 1414, 1414/4 und 505/3 sowie einen Teilbereich der im Norden verlaufenden Martinsmooser Straße. Die Martinsmooser Straße bildet den nördlichen, die Hauptstraße den östlichen Abschluss des Geltungsbereichs. Die Hauptstraße selbst liegt jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs. An den im Westen entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Grasweg schließt - wie auch im Süden - die freie Feldflur mit zum Teil beweideten Streuobstwiesen- und Ackerflächen an.

Die Flächengröße beträgt ca. 5.900qm.

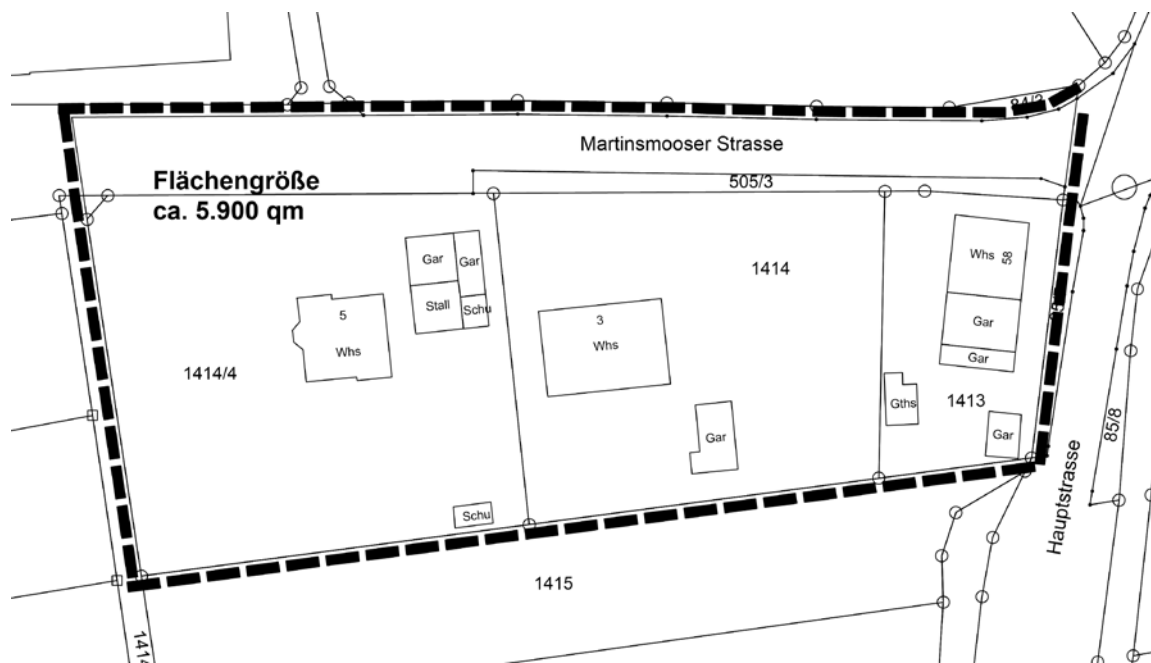


Abb. 1:  
Geltungsbereich Bebauungsplan „Martinsmooser Straße“, 1. Änderung

### 3 Verfahren

Der Bebauungsplan „Martinsmooser Straße, 1. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- die festgesetzte überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000qm liegt, der eine überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht. Ebenso ist eine Überschreitung des Schwellenwerts unter Berücksichtigung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben.
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen (vgl. § 13a Nr.1 Satz 2 BauGB).
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Der Bebauungsplan „Martinsmooser Straße, 1. Änderung“ erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass

- auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB verzichtet wird.
- die Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgt, die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.2 BauGB.
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird.
- der § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

### 4 Bestehende Planungsvorgaben und Rechtsverhältnisse

#### Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald 2015, rechtsverbindlich seit dem 21.03.2005, ist das Plangebiet nachrichtlich als Bestandsfläche Siedlung dargestellt.



Abb. 2:  
Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan  
Nordschwarzwald 2015

### Flächennutzungsplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan Teinachtal 1995 (GVV), letzte Änderung rechtskräftig am 12.08.2009, ist das Plangebiet als Bestandsmischbaufläche dargestellt.

Auswirkungen auf die Darstellung im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.



Abb. 3:  
Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Teinachtal

### Rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan

Das Plangebiet ist derzeit mit einem rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan belegt („Martinsmooser Straße“, rechtskräftig 2003). Der rechtskräftige Bestandsbebauungsplan weist für das Plangebiet neben der Verkehrsfläche Martinsmooser Straße ein Dorfgebiet aus.

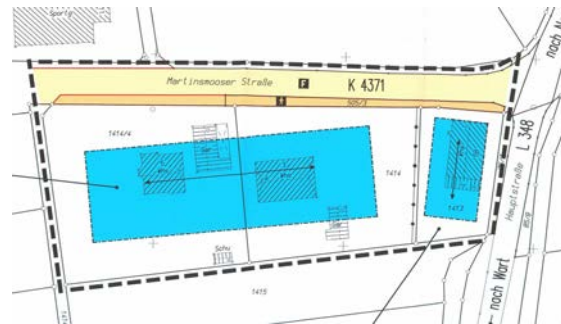


Abb. 4:  
BP „Martinsmooser Straße“, 2003

## 5 Bestandssituation und Planung

Das Plangebiet ist mit drei Wohngebäuden und deren „Nebengebäuden“ bebaut. Die Grundstücke werden von Norden von der Martinsmooser Straße, bzw. das östliche Grundstück von der Hauptstraße aus erschlossen.

Auf Flurstück 1414/4 im Westen bestehen ein an die Garage angebauter Pferdestall sowie ein Schuppen, die in Zusammenhang mit einer Hobby-Pferdehaltung stehen.

Auf dem mittleren Grundstück Flst. Nr. 1414 soll neben dem Wohnhaus ein zusätzliches Gebäude als Maschinenhalle errichtet und die im rückwärtigen Grundstücksbereich befindliche Garage erweitert werden.



Abb. 5 Luftbild Geltungsbereich BP „Martinsmooser Straße“, Quelle: Google Maps

## 6 Erläuterungen zu den geänderten oder ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen

Die gegenüber den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans geänderten oder ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Martinsmooser Straße, 1. Änderung“ werden nachfolgend begründet:

### 6.1 Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung 3.2)

#### Grundflächenzahl – GRZ und Geschossflächenzahl – GFZ

*Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl gilt weiterhin.*

*Ebenso gilt die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl weiterhin für den Bereich mit der Kennzeichnung 3 (östliches Baufenster). Für die Bereiche mit der Kennzeichnung 1 und 2 (westliches Baufenster) wird auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist für diese Bereiche hinreichend durch zur GRZ ergänzende Festsetzung der Gebäudehöhe hinreichend bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse für die Bereiche 1 und 2 wird entsprechend mit den Festsetzungen konkretisiert (siehe nächster Unterpunkt).*

*Sowohl die GRZ als auch die GFZ werden wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzt*

#### Höhe der baulichen Anlagen / Höhenbegrenzung

In den Bereichen mit der Kennzeichnung 1 und 2 werden die bisherigen Festsetzungen zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer Höhenbeschränkung (bauordnungsrechtliche Festsetzung 4.1.2) durch Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe (TH max.) und maximaler Gebäudehöhen (GH max.) ersetzt. Wobei die Höhenfestsetzung für die mit 1 gekennzeichneten Bereiche (bestehende Wohngebäude) der Höhenbeschränkung des rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht. Die getroffenen Höhenfestsetzungen gewährleisten zum einen eine städtebaulich angemessene Einbindung der baulichen Anlagen in die umliegende Bestandsbebauung bzw. am Übergang zur freien Landschaft. Zum anderen ermöglichen sie eine neben einer ausreichenden Entwicklungsoption für die beabsichtigte Errichtung einer Maschinenhalle zur Unterbringung betriebsbedingter Geräte auch ein ausreichendes Maß für eine wohnbauliche Entwicklung. Das Maß der baulichen Nutzung ist in Verbindung mit der festgesetzten GRZ mit den getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe hinreichend bestimmt, so dass die bisherigen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl entfallen.

### 6.2 Höhenlage der Gebäude (Festsetzung 3.8)

Die bisherige Festsetzung definiert die Höhenlage von Gebäuden über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) lediglich für Neubauten, die infolge von Abbruch errichtet werden. Aufgrund der Festsetzungen sind vor allem innerhalb des westlichen Baufensters aber auch Neubauten möglich, ohne vorherigen Gebäudeabriss. Vor diesem Hintergrund wird mit der 1. Änderung die bisherige Festsetzung neu formuliert und die EFH unabhängig von einer möglichen bisherigen Bebauung und der bisherigen Höhenlage des Rohfußbodens über den natürlichen Geländeverlauf, aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage an den geplanten Gebäudeecken, bestimmt. Somit wird gleichermaßen sichergestellt, dass die Höhenlage der Gebäude Bezug zum angrenzenden Straßenraum aufnimmt und die Bebauung sich harmonisch in das Siedlungsbild integriert.

Eine mögliche Abweichung von 0,5m nach oben lässt den Bauherren den notwendigen Spielraum zur individuellen Anpassung.

### **6.3 Bindung für die Erhaltung von Bäumen** (Festsetzung 3.11, neu)

Zur Einbindung der Bebauung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum wird der ca. 70-jährige Nussbaum mit einer Pflanzbindung belegt.

### **6.4 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Straßenverkehrslärm** (Festsetzung 3.12, neu)

Da gemäß 'Untersuchungsbericht zur Lärmbelastung am Standort zum Bebauungsplanverfahren' des Ingenieurbüros Horstmann + Berger, Altensteig mit Stand vom 30.10.2018 sowohl im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr), als auch im Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) nahezu überall von einem Beurteilungspegel von  $L_r \geq 45$  dB(A) im zu untersuchenden Plangebiet ausgegangen werden muss (Untersuchungsbericht Anlagen 6 - 17), ist gemäß DIN 18 005 Beiblatt 1 selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörtes Schlafen nicht mehr möglich. Gemäß Untersuchungsbericht wird daher in Anlehnung an die VDI 2719 der Einbau einer schallgedämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zumindest in den Schlafräumen der besagten Fassadenbereichen festgesetzt, um somit eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster mit einem ausreichend niedrigen Innenpegel von  $L_i \leq 30$  dB(A) sicher zu stellen.

Auf den 'Untersuchungsbericht zur Lärmbelastung am Standort zum Bebauungsplanverfahren' des Ingenieurbüros Horstmann + Berger, Altensteig mit Stand vom 30.10.2018 wird verwiesen.



## 7 Erläuterungen zu den geänderten oder ergänzten bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzungen, die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffen werden, sichern den stadtgestalterischen Rahmen.

Die gegenüber den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans geänderten oder ergänzten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Martinsmooser Straße“, 1. Änderung werden nachfolgend begründet:

### 7.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude – Dachform und Dachneigung (Festsetzung 4.1.4)

Die unter den bauordnungsrechtlichen Vorschriften getroffene Festsetzung zur Gebäudehöhe entfällt. Die Festsetzung dient der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und wird entsprechend bei den planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt (siehe hierzu Punkt 6.2 bzw. Festsetzung Nr.3.2).

In der Planzeichnung (Nutzungsschablone) des rechtskräftigen Bebauungsplans „Martinsmooser Straße“ lautet die Festsetzung bereits „SD, WD – Satteldach, Walmdach“. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachform wird entsprechend redaktionell durch die Ergänzung „und Walmdach“ im Textteil angepasst.

Die Ergänzung zur einheitlichen Dachform/-neigung bei Doppelhäusern dient der Wahrung einer ruhigen und gestalterisch weitgehend unauffälligen Dachlandschaft.

### 7.2 Äußere Gestaltung der Garagen (Festsetzung 4.2)

Die geringfügig erhöhte Spanne der Dachneigung bei Garagen (20° bis 35°) erhöht den Spielraum der Bauherren, ohne die Höhen der Gebäude erheblich anzuheben.

## 8 Abzusehende Umweltauswirkungen / Artenschutz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entfällt nach § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB kein formaler Umweltbericht abzuarbeiten ist, so sind nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB und § 1a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse (FFH-Gebiete/ Vogelschutzgebiete) und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz. Ebenso sind innerhalb und direkt angrenzend an das Planungsgebiet keine Biotope nach NatSchG kartiert.

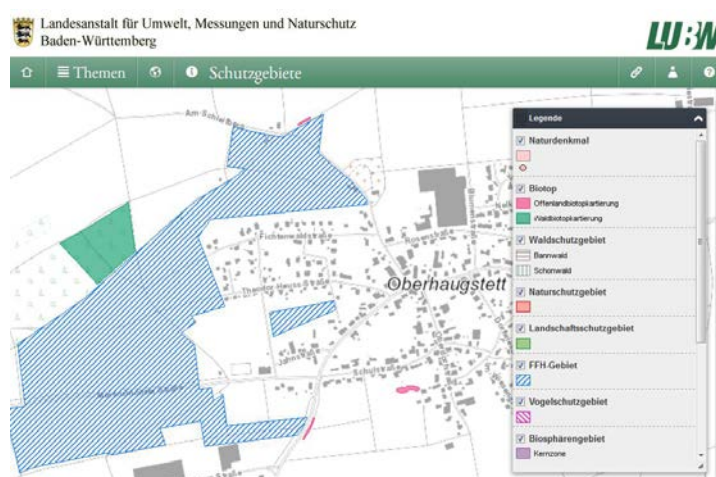


Abb. 5:  
Kartenansicht Schutzgebiete, Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

Durch die vorgenommenen Anpassungen zur Bestimmung der Gebäudehöhen zu wie durch die Erweiterung des Baufensters ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit 0,35 bzw. 0,5 unverändert, so dass mit der Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen. Die GRZ liegt wie festgesetzt bereits unter der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für Dorfgebiete von 0,6.

Für die Schutzgüter Arten und Biotop (siehe Artenschutzrechtliche Beurteilung), Wasser (im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer), Klima, Mensch/Erholung, Siedlungs-/ Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Entsprechend kann aus fachlicher Sicht von der Durchführung einer vertiefenden Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanverfahrens abgesehen werden.

## 9 Flächenbilanz

Dorfgebiet		ca. 4.700qm	80%
Verkehrsfläche		ca. 1.200qm	20%
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.030qm		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Gehweg	ca. 170qm		
Summe Plangebiet gesamt		ca. ca. 5.900qm	100%

## 10 Durchführung und Realisierung

Für die beabsichtigte Errichtung der Maschinenhalle sind weder bodenordnende Maßnahmen noch Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

## 12 Fachgutachten

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Relevanzprüfung) zur geplanten Bebauung im Bebauungsplanbereich „Martinsmooser Straße“ in Oberhaugstett, Büro für Forst- und Landschaftsökologie, Thomas Steinheber, Neuhengstett, 17.08.2016

Aufgestellt am 16.02.2017

Letztmals geändert am 28.10.2019

Stuttgart, Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff

in Bürogemeinschaft mit Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Ausgefertigt Neubulach, den

Petra Schupp, Bürgermeisterin