

SATZUNGEN
der Gemeinde Hartheim am Rhein
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)
über

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Seltenbach", OT Bremgarten**
b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Seltenbach", OT Bremgarten

Der Gemeinderat der Gemeinde Hartheim am Rhein hat am 14.06.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Seltenbach" sowie die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Seltenbach" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, mit Ber. vom 25. Mai 2010, GBl. S. 416). zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Seltenbach“.

§2

Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der 1. Änderung sind:

- der Zeichnerische Teil M. 1:500 vom 12.05.2015
- die Bauvorschriften vom 12.05.2015

§3

Inhalt der 1. Änderung

Nach Maßgaben der Begründung vom 14.06.2016 werden geändert:

- a) die Planzeichnung zum Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch ein Deckblatt,
- b) die Nutzungsschablonen ① bis ③ zum Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch ein Deckblatt,
- c) die Bauvorschriften in den Ziffern 1.3.2, 1.11 und 2.1.1 entsprechend dem beigefügten Textteil „1. Änderung der Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Am Seltenbach“ der Gemeinde Hartheim am Rhein, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald“.
- d) der dem Bebauungsplan beigefügte Gestaltungsplan durch ein Deckblatt

§4
Bestandteile der 1. Änderung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Seltenbach" bestehen aus:

- a) zwei Deckblättern zum "Zeichnerischen Teil" M. 1:500
(je 1 zur Planzeichnung und zu den Nutzungsschablonen ① bis ③) vom 14.06.2016
- b) der 1. Änderung der Bauvorschriften vom 14.06.2016

Beigefügt sind:

- a) der Übersichtslageplan M. 1:5.000
- b) die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Seltenbach“ vom 14.06.2016
- c) der Umweltbericht vom 14.06.2016
- d) das Deckblatt zum Gestaltungsplan M. 1:500 vom 14.06.2016

§5
Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) den gemeinsamen Deckblättern zum "Zeichnerischen Teil" M. 1:500
(je 1 zur Planzeichnung und zu den Nutzungsschablonen ① bis ③) vom 14.06.2016
- b) der 1. Änderung der Bauvorschriften vom 14.06.2016

Beigefügt sind:

- a) der gemeinsame Übersichtslageplan M. 1:5.000
- b) die gemeinsame Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Seltenbach“ vom 14.06.2016

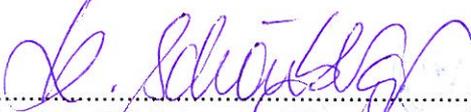
§6
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß §75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 Euro geahndet werden.

§7
Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 BauGB und §74 LBO in Kraft.

Hartheim am Rhein, den 16. 06. 2016


Kathrin Schönberger, Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Ausgefertigt: Hartheim am Rhein, den 16. 06. 2016 Siegel 

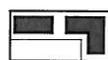
Inkrafttreten:

In Kraft getreten nach §10 BauGB und nach §74 LBO i.V. mit §10 BauGB durch ortsübliche

Bekanntmachung vom 23. 06. 2016

Hartheim am Rhein, den 23. 06. 2016 Siegel 


Kathrin Schönberger, Bürgermeisterin



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
und der 1. Änderung

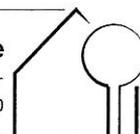
**Gemeinde Hartheim / OT Bremgarten
1. Änderung des BPL "Am Seltenbach"**

- Übersichtslageplan -



M 1:5000

Arbeitsgemeinschaft Brenner · Thiele
Freie Architekten und Stadtplaner
79108 Freiburg, Engesserstr. 4a, Tel. 0761/12021-0 Fax 12021-20



**1. ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES
"AM SELTENBACH" DER GEMEINDE HARTHEIM AM RHEIN,
ORTSTEIL BREMGARTEN, LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD**

Die Bebauungsvorschriften vom 12.05.2015 werden wie folgt geändert:

- In Ziffer 1.3.2 wird in Satz 1 die Maßangabe auf „3 m“ geändert und daran anschließend ergänzt „im Bereich der Nutzungsschablone ④ um max. 5 m“.

Ziffer 1.3.2 lautet dann:

Die zulässige Firsthöhe darf die unter Ziffer 1.3.1 festgesetzte Traufhöhe um max. 3 m, im Bereich der Nutzungsschablone ④ um max. 5 m übersteigen. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt der Dachflächen, bzw. bei versetzten Pultdächern der obere Schnittpunkt zwischen Wand und Dachhaut.

- In Ziffer 1.11 wird die angegebene Anzahl der Wohneinheiten bei Mehrfamilienhäusern von bisher „6“ auf nunmehr „8“ geändert. Ziffer 1.11 lautet dann:

Die Zahl der Wohneinheiten wird je Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt. Im Gebiet mit der Nutzungsschablone ④ sind bei Reihenhäusern max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Mehrfamilienwohnhäusern max. 8 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

- In Ziffer 2.1.1 wird nach Satteldächer ergänzt „ , Walmdächer“
Ziffer 2.1.1 lautet dann:

Zugelassen sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit maximalem Höhenabstand von 1,5 m der aufeinander zulaufenden Dächer. Der Neigungswinkel beidseits des Firstes muss gleich sein.

Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Garagen, Carports, Nebengebäude oder eingeschossige Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig, diese sind, soweit es sich nicht um Terrassen oder verglaste Abdeckungen handelt, zu begrünen.

Freiburg, den 14. Juni 2016

.....
Die Planer

ARBEITSGEMEINSCHAFT BRENNER • THIELE
Freie Architekten und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Hartheim am Rhein, den 14. Juni 2016

.....
Kathrin Schönberger, Bürgermeisterin



Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Ausgefertigt: Hartheim am Rhein, den

16. 06. 2016



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM SELTENBACH"
DER GEMEINDE HARTHEIM AM RHEIN, ORTSTEIL BREMGARTEN,
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD**

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltung), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils als Obergrenze bestimmt durch die Festsetzung von:

- a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
- b) der Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO,
- c) der Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO,
- d) der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO.

1.2.2 Die Festsetzung erfolgt durch den entsprechenden Eintrag in den Nutzungsschablonen im Zeichnerischen Teil und ergänzende textliche Bestimmungen unter Ziffer 1.3 dieser Vorschriften.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 und § 18 BauNVO

1.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe des Hauptgebäudes / Hauptdaches im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenachse auf Höhe der Gebäudemitte, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand (Gebäudeflucht) mit der Oberkante der Dachhaut, bei versetzten Pultdächern gilt als Traufhöhe der niedrigere Schnittpunkt. Die Traufhöhe von Nebendächern wie Gauben, Widerkehren, etc. bleibt unberührt. Die maßgebliche Höhe der Straßenachse ist durch Interpolation der im beigefügten Straßenhöhenplan angegebenen Höhenpunkte (siehe Anlage) zu ermitteln und auf ganze Dezimeter aufzurunden.

1.3.2 Die zulässige Firsthöhe darf die unter Ziffer 1.3.1 festgesetzte Traufhöhe um max. **3 m**, *im Bereich der Nutzungsschablone* **4** um max. 5 m übersteigen. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt der Dachflächen, bzw. bei versetzten Pultdächern der obere Schnittpunkt zwischen Wand und Dachhaut.

1.3.3 Die Gesamthöhe baulicher Anlagen darf die unter vorstehender Ziffer 1.3.2 festgesetzte Firsthöhe nicht übersteigen, ausgenommen sind Be- oder Ent-

1. Änd. vom 14.06.2016 enwohnhäusern max. 8 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.12 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind nach § 9 (1) 10. BauGB (Sichtfelder)

Die im Zeichnerischen Teil dargestellten und im Bereich der Baugrundstücke mit S1 bezeichneten Sichtfelder (Sichtdreiecke) müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 (1) 21. BauGB

Die im Zeichnerischen Teil mit Einschrieb **gr/fr/lr** näher gekennzeichnete Fläche ist mit einem gegenseitigen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten und zu lasten der beiden davon betroffenen Grundstücke zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Herstellung einer gemeinsamen Zufahrt zu den angeschlossenen Stellplätzen.

1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20. BauGB

1.14.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Empfohlen wird, befestigte Flächen mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen und die Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksinternen Wegeflächen wasserdurchlässig zu befestigen, z.B.:

- Wasserdurchlässige Pflastersteine mit Zertifizierung
- Pflaster mit Rasenfuge
- wassergebundene Decke,
- Schotterrasen,
- Steinpflaster im Sandbett,
- Kies.

Auf geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt (abweichend Drainasphalt), Beton oder dergleichen, sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.

Für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen) sind abweichend von den vorstehenden Empfehlungen entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen wasserundurchlässige Oberflächenausführungen vorzusehen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

2.1 Dächer

- 2.1.1 Zugelassen sind Satteldächer, *Walmdächer* und versetzte Pultdächer mit
1. Änd. vom 14.06.2016 maximalem Höhenabstand von 1,5 m der aufeinander zulaufenden Dächer.
Der Neigungswinkel beidseitig des Firstes muss gleich sein.

Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Garagen, Carports, Nebengebäude oder eingeschossige Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig, diese sind, soweit es sich nicht um Terrassen oder verglaste Abdeckungen handelt, zu begrünen.

- 2.1.2 Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt, ausgenommen die Bereiche der Nutzungsschablone^④. Für Schleppgauben wird ergänzend eine Minstdachneigung von 15° zugelassen.

Die Dachneigung der einzelnen Doppel- bzw. Reihenhäuser innerhalb der jeweiligen Gebäudegruppe muss gleich sein und wird mit 40° bestimmt. Sind sich die Bauherren einig, können sie innerhalb der in der Nutzungsschablone angegebenen Spannweite die gemeinsame Dachneigung frei bestimmen. Diese Dachneigung muss bei den aneinandergrenzenden Gebäuden gleich sein. Die gemeinsame Auswahl ist für die Grundstücke verbindlich und in geeigneter Form zu dokumentieren (Bauantrag, Baulast, öffentlich-rechtlicher Vertrag).

- 2.1.3 Bei unmittelbar an das Hauptgebäude herangebauten Garagen/Carports und Nebengebäuden sowie bei der Angrenzung von Garagen/Carports und Nebengebäuden untereinander, auch beidseitig einer gemeinsamen Grenze, muss die Dachneigung der Bauwerke mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen. Alternativ sind unter Beachtung von Ziffer 2.1.1 Flachdächer zugelassen.
- 2.1.4 Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in ziegelroten, erdbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 2.2.1 Dachaufbauten, Widerkehren und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Breite von zwei Drittel der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten. Die Breite von einzelnen Gauben bzw. Dacheinschnitten wird auf 4,0 m, von Widerkehren auf 5,0 m begrenzt.
- 2.2.2 Vom Ortgang – gemessen ab Außenkante Dach - sind mit Dachaufbauten, Widerkehren und Dacheinschnitten mindestens 2,0 m Abstand einzuhalten. Zwischen First und dem oberen Schnittpunkt zwischen Gaube und Dachfläche muss – gemessen in der Dachebene – der Abstand mindestens 1 m betragen.

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM SELTENBACH" DER GEMEINDE HARTHEIM AM RHEIN, OT BREMGARTEN, LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

1 Erforderlichkeit und Anlass der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Am Seltenbach“ ist notwendig, um dem veränderten Bedarf im Bereich der Wohnbebauung Rechnung zu tragen und eine bessere Nutzbarkeit der Gebäude zu ermöglichen. Anlass der Planänderung ist eine sehr hohe Anzahl an Bauanfragen für freistehende Einzelhäuser, die wegen der gebotenen Abschnittsbildung nicht gedeckt werden kann, während nur wenig Interesse an den Doppelhausgrundstücken besteht. Um hier Nachfrage und Angebot besser in Einklang zu bringen, hat die Gemeinde sich entschlossen, vier der insgesamt sechs Doppelhausgrundstücke in Einzelhausgrundstücke abzuändern. Gleichzeitig trat eine Vielzahl der Bauwilligen an die Gemeinde heran, anstelle der sogenannte eineinhalbgeschossigen Gebäude, zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern alternativ zuzulassen. Auch diesem Anliegen, das kostenaufwendigere Dachaufbauten vermeidet und ein Beitrag zur besseren Nutzbarkeit der Wohnräume sein kann, soll Rechnung getragen werden.

2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Die Änderung erfasst den gesamten bisherigen Planbereich.

3 Eingliederung in die Bauleitplanung

Die Änderung beschränkt sich auf die Gebäudehöhen, die Dachneigung und partiell auf die Bauweise sowie die Wohnungsanzahl. Die Art der Nutzung und die beplante Fläche bleiben unberührt, so dass sich an der Eingliederung des Bebauungsplanes in die Bauleitplanung, gegenüber dem ursprünglichen Plan, keine Veränderung ergibt.

4 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren zweistufig durchgeführt.

5 Änderungen

5.1 Änderung der Bauweise von Doppelhäusern zu Einzelhäusern und Verzicht auf seitliche Flächen für Garagen im Bereich der bisherigen östlichen 4 Doppelhausgrundstücke mit der Nutzungsschablone Nr. ③

Die hier bisher ausgewiesenen 4 kleineren Doppelhausgrundstücke werden zu zwei Einzelhausgrundstücken zusammengefasst und in die südlich angrenzende Nutzungsausweisung eingegliedert, so dass dort die Nutzungsschablone Nr. ③ entfällt. Gleichzeitig entfällt mit der Umstellung der Bauweise die Notwendig-

keit zusätzlicher seitlicher Garagenflächen. Da diese im Einmündungsbereich gelegen sind, wird wie in den übrigen Einzelhausbereichen, auf so gelegene Garagenflächen verzichtet. Die vier Doppelhausgrundstücke sind wegen ihrer relativ geringen Größe für eine aus Nachfragegründen gewünschte Zusammenfassung am besten geeignet.

5.2 Anhebung der Traufhöhe im Einzel- und Doppelhausbereich

Die Überlegungen der künftigen Bauherren zum kostensparenden Bauen (Zweigeschossigkeit und flach geneigtes, nicht ausgebautes Dach) und zur flexibleren Raumnutzung des oberen Wohnbereichs (keine schrägen Wände) sollen besser berücksichtigt werden. Gleichzeitig soll dem unterschiedlichen Raumbedarf und den unterschiedlichen Finanzierungsmöglichkeiten (Ausbaureserve im Steildach) der Bauherren Rechnung getragen werden. Daher wird die maximale Traufhöhe unter Beibehaltung der bisherigen Gesamthöhe im Einzel- und Doppelhausbereich angehoben. Die Festsetzung ist so geregelt, dass sowohl Gebäude mit zwei Normalgeschossen und flach geneigtem Dach als auch eingeschossige Gebäude mit Kniestock und Steildach (sogenannte Einhalbgeschossigkeit) möglich sind. Die Einbindung in die Umgebungsbebauung und die Landschaft wird über die First- bzw. Gesamtgebäudehöhe weiterhin sichergestellt.

5.3 Erhöhung der zulässigen Wohnungsanzahl für Mehrfamilienhäuser

Die für Mehrfamilienhäuser ausgewiesene, überbaubare Fläche ermöglicht relativ viel Wohnfläche und würde aufgrund der Begrenzung der Wohnungsanzahl zu großen Wohnungen führen. Die Gemeinde sieht zwischenzeitlich jedoch eher einen Bedarf an normal großen Drei- bis Vierzimmerwohnungen, so dass eine Anhebung der Wohnungsanzahl von sechs auf acht Wohnungen je Mehrfamilienwohnhaus vorgenommen wird.

5.4 Absenkung der Mindestdachneigung (örtliche Bauvorschrift)

Die Absenkung der Mindestdachneigung im Einzel- und Doppelhausbereich von 30° auf 22° folgt den unter vorstehender Ziffer 5.2 beschriebenen Überlegungen.

5.5 Ergänzung der zulässigen Dachformen um Walmdächer (örtliche Bauvorschrift)

Um den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden ergänzend Walmdächer zugelassen. Damit wird insbesondere berücksichtigt, dass im Falle von zwei aufgehenden Normalgeschossen ein knappes Dachvolumen in Form von Walmdächern gestalterisch wie wirtschaftlich sinnvoll sein kann. Die Ergänzung steht insoweit im engen Zusammenhang mit den unter Ziffer 5.2 beschriebenen Gründen. Da sich daraus ohnehin eine größere Vielfalt an Dachformen im Baugebiet einstellen wird, soll die Ergänzung auch auf die übrige Bebauung Anwendung finden.

6 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft – Bewertung und Abwägung nach §1a BauGB

Grundsätzlich handelt es sich bei dem hier vorliegenden Änderungsbereich über einen Planbereich mit bestehenden Baurechten (rechtswirksamer Bebauungsplan nach §30 (1) BauGB). Ausgleichspflichtige Eingriffe im naturschutzrechtlichen oder bodenschutzrechtlichen Sinne sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Seltenbach“ in Anwendung von §1a (3) Satz 6 (Eingriff vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen) nicht verbunden. Diese wurden im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung abgearbeitet und ausgeglichen.

Auch die teilweise Anhebung der maximalen Traufhöhe bei Einhaltung der bisherigen Gesamthöhe bleibt dabei ohne Auswirkung auf Natur und Landschaft, da für die landschaftliche Einbindung die maximale Gebäudehöhe und die Eingrünung entscheidend sind. Beide Sachverhalte bleiben unverändert.

Aus den übrigen Änderungen sind ebenfalls keine negativen, umweltrelevanten Auswirkungen ersichtlich.

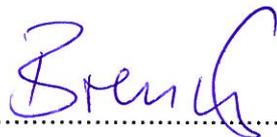
7 Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht

Es liegen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vor. Der Umweltbericht wird zur Offenlagefassung der Begründung als Anlage beigefügt.

8 Kosten und Finanzierung

Aus der Umsetzung der Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde Hartheim am Rhein keine weiteren Kosten.

Freiburg, den 14. Juni 2016



.....
Die Planer

ARBEITSGEMEINSCHAFT BRENNER • THIELE
Freie Architekten und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Hartheim am Rhein, den 14. Juni 2016



.....
Kathrin Schönberger, Bürgermeisterin



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM SELTENBACH" DER GEMEINDE HARTHEIM AM RHEIN, ORTSTEIL BREMGARTEN, LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die 1. Änderung umfasst lediglich die Umstufung von Doppelhausbebauung (4 Haushälften) in Einzelhausbebauung (2 Häuser), die Anhebung der Traufhöhe im Einzel- und Doppelhausbereich um 2 m unter Erhalt der Gesamtgebäudehöhe, die Anhebung der Wohnungsanzahl für Mehrfamilienhäuser, die Reduzierung der Mindestdachneigung und die ergänzende Zulässigkeit von Walmdächern. Die Grundflächenzahl wird an keiner Stelle erhöht. Zusätzliche Eingriffe in naturschutz- oder bodenschutzfachlicher Art sind mit der Änderung nicht verbunden. Die Eingriffe aus dem ursprünglichen Bebauungsplan sind dort abgearbeitet und ausgeglichen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Beteiligungsverfahren erfolgte 2-stufig. Weder in der frühzeitigen Beteiligung noch in der Offenlage gingen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein. Die seitens der Behörden in beiden Verfahrensschritten zu den Änderungsinhalten eingegangenen Stellungnahmen waren redaktioneller bzw. abwicklungstechnischer Natur, inhaltliche Auswirkungen auf die 1. Änderung waren damit nicht verbunden.

3. Planwahl nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

Die Änderungsinhalte berücksichtigen den örtlichen Wohnbedarf und die Anregungen der zwischenzeitlich durch Grundstücksvergabe bekannten Bauherren. Die Änderungen wurden bei der Einleitung des Änderungsverfahrens abgewogen gegen gestalterische Zielsetzungen. Der Berücksichtigung von Bedarf und Anregungen wurde gegenüber einer Nullvariante der Vorzug gegeben. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind damit nicht verbunden.

Freiburg, den 16. Juni 2016

.....
Die Planer

ARBEITSGEMEINSCHAFT BRENNER · THIELE
Freie Architekten und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Hartheim am Rhein, den 16. Juni 2016

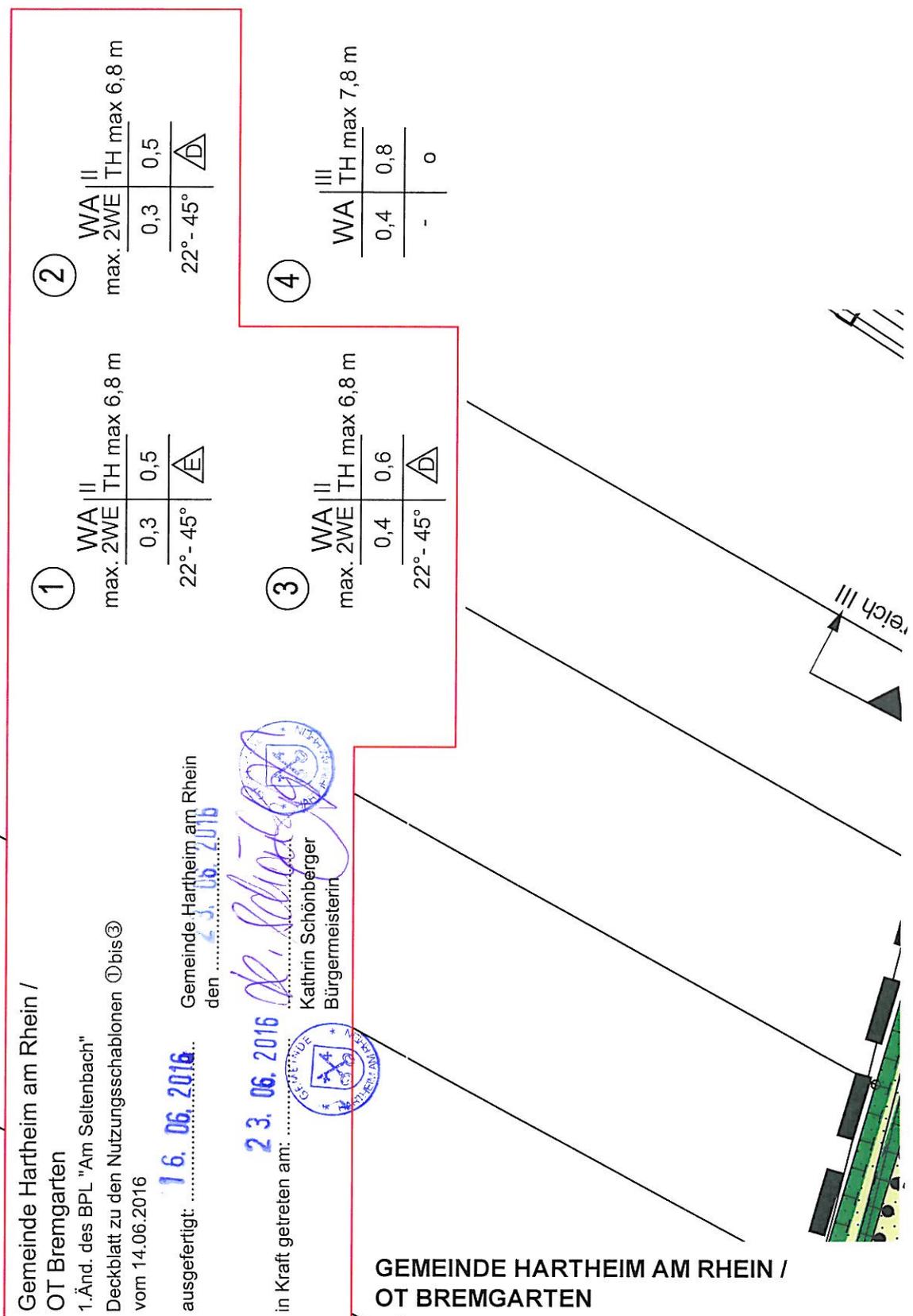
.....
Kathrin Schönberger, Bürgermeisterin



Nummer der Nutzungsschablone

①	1	2
	3	4
	5	6

- 1= Art der Baulichen Nutz.
2= Zahl der Vollgeschosse/Traufhöhen
3= GRZ Grundflächenzahl
4= GFZ Geschossflächenzahl
5= Dachneigung
6= Bauweise
- WE Wohneinheiten
TH Traufhöhe
II max. Zahl d. Vollgesch.
- △ nur Einzelhäuser zulässig
△ nur Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise



Gemeinde Hartheim am Rhein /
OT Bremgarten
1. Änd. des BPL "Am Sellenbach"
Deckblatt zu den Nutzungsschablonen ① bis ③
vom 14.06.2016
ausgefertigt: 16.06.2016
in Kraft getreten am: 23.06.2016

Gemeinde Hartheim am Rhein
den 23.06.2016
Kathrin Schönberger
Bürgermeisterin

①

WA II	max. 2WE	TH max 6,8 m
0,3	0,5	△
22° - 45°		

②

WA II	max. 2WE	TH max 6,8 m
0,3	0,5	△
22° - 45°		

③

WA II	max. 2WE	TH max 6,8 m
0,4	0,6	△
22° - 45°		

④

WA III	TH max 7,8 m
0,4	0,8
-	o

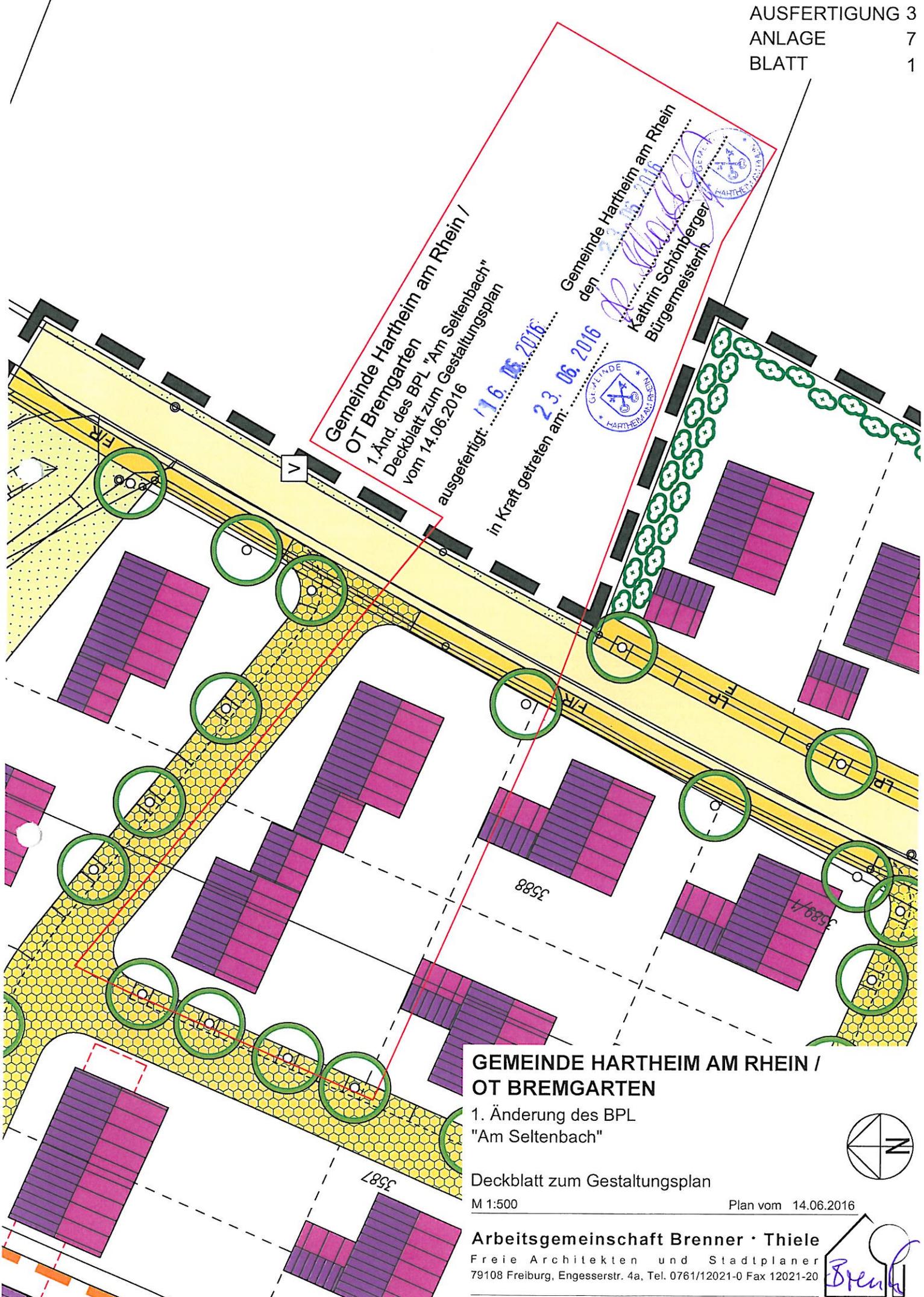
**GEMEINDE HARTHEIM AM RHEIN /
OT BREMGARTEN**

1. Änderung des BPL
"Am Sellenbach"

Deckblatt zu den Nutzungs-
schablonen ① bis ③

M 1:500 Plan vom 14.06.2016





Gemeinde Hartheim am Rhein /
OT Bremgarten
1. Änd. des BPL "Am Sellenbach"
vom 14.06.2016
ausgefertigt: 17.06.2016
in Kraft getreten am: 23.06.2016

Gemeinde Hartheim am Rhein
den
Kathrin Schönberger
Bürgermeisterin



**GEMEINDE HARTHEIM AM RHEIN /
OT BREMGARTEN**

1. Änderung des BPL
"Am Sellenbach"

Deckblatt zum Gestaltungsplan

M 1:500

Plan vom 14.06.2016

Arbeitsgemeinschaft Brenner · Thiele
Freie Architekten und Stadtplaner
79108 Freiburg, Engesserstr. 4a, Tel. 0761/12021-0 Fax 12021-20

