



**GEMEINDE KIRCHZARTEN
ORTSTEIL BURG**

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Bühlacker II, 3. Änderung“

Fassung zur Offenlage

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bühlacker II, 3. Änderung“

Projekt-Nr.

1950

Bearbeiter

M.Sc. E. Poser

Datum

24.10.2019



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01_Satzungen
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Textlicher Teil
- 04_Begründung

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 8.4.2019 I 432
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** vom 02.05.2013 I 973, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.5.2017 I 1440
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Pflanzenschutzgesetz (PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 des Gesetzes vom 18.7.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)** vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.02.2019 (GBl. S. 25)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art.16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)



**GEMEINDE KIRCHZARTEN
ORTSTEIL BURG**

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Bühlacker II, 3. Änderung“

Fassung zur Offenlage

SATZUNG

Gemeinde Kirchzarten

Ortsteil Burg



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bühlacker II, 3. Änderung“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art.16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

- den Bebauungsplan „Bühlacker II, 3. Änderung“ samt
 - den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bühlacker II, 3. Änderung“
- als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom tt.mm.20jj maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:500, in der Fassung vom tt.mm.20jj,
2. dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (xy Seiten) in der Fassung vom tt.mm.20jj.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung in der Fassung vom tt.mm.20jj und Anlagen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung – ASVP – in der Fassung vom tt.mm.20jj und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP – in der Fassung vom tt.mm.20jj).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 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.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Gemeinde Kirchzarten, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Andreas Hall, Bürgermeister

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Kirchzarten, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Andreas Hall, Bürgermeister



**GEMEINDE KIRCHZARTEN
ORTSTEIL BURG**

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Bühlacker II, 3. Änderung“

Fassung zur Offenlage

PLANZEICHENLEGENDE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 6 BauGB

WA I Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA I	I
0,4	0,4
ED	30-40°

FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ = Grundflächenzahl als Höchstmaß	GFZ = Geschossflächenzahl als Höchstmaß
HAUSTYPEN ED = Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	DN = Dachneigung
WA II	II
0,3	0,6
ED	25-35°

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung (zwingend)

STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO

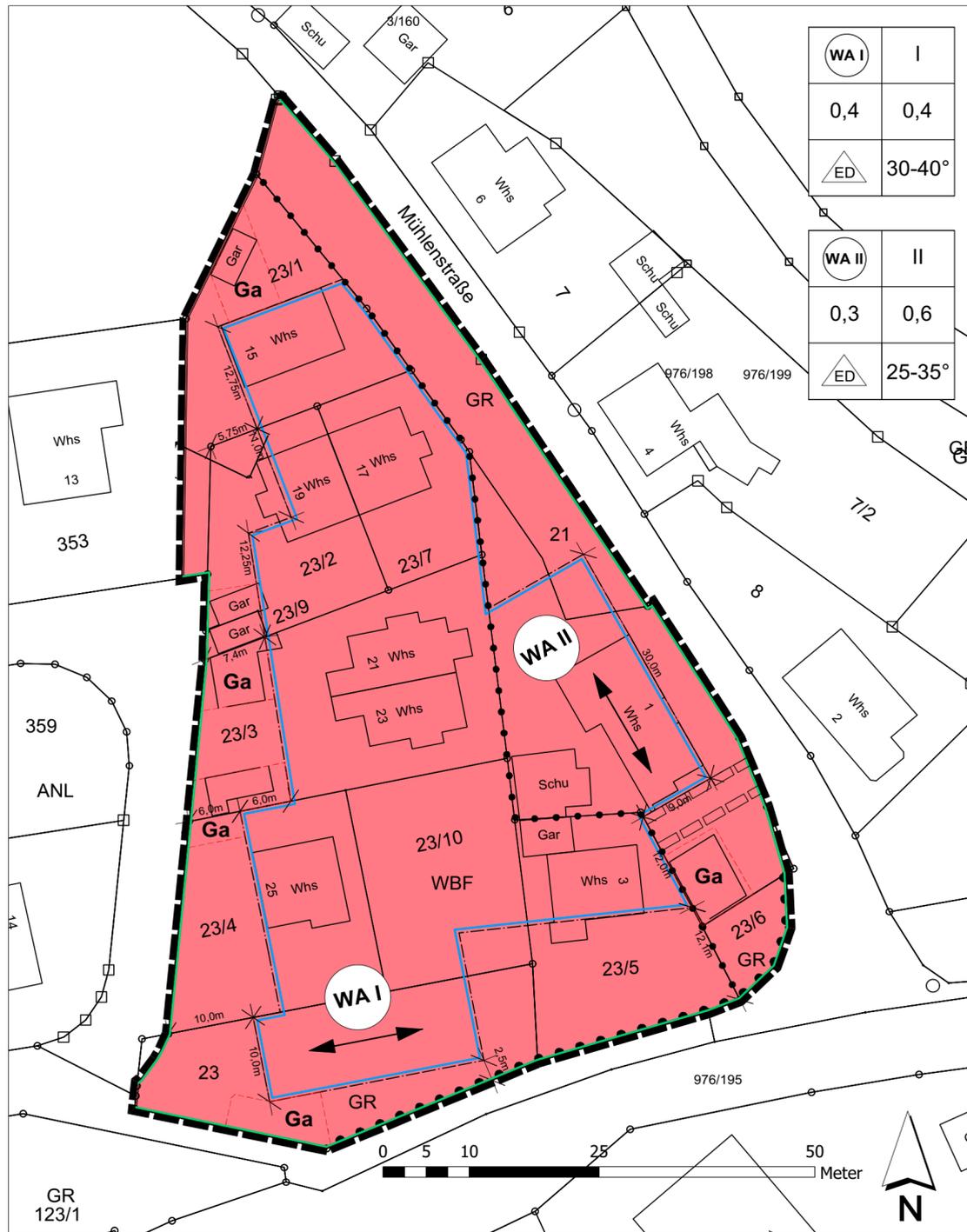
Ga Flächen für Garagen

VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

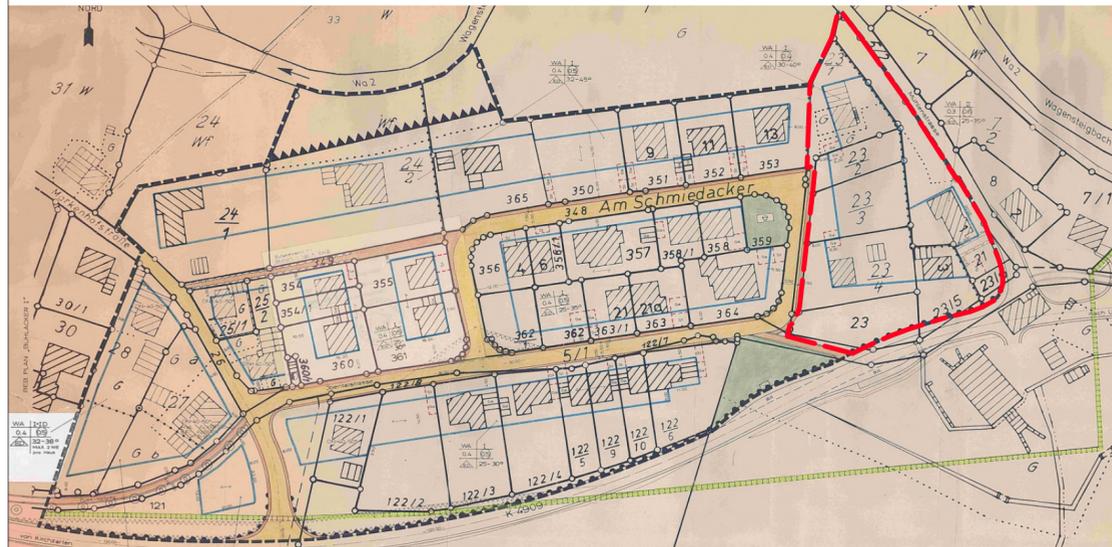
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bemaßung
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude (unverbindlich)
- Fläche mit Geh- und Fahrrecht (nachrichtliche Übernahme)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG IM URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLAN (o.M.)



VERFAHENSVERMERKE

- Aufstellung**
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB xx.xx.2019
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB xx.xx.2019
- Frühzeitige Beteiligung**
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB xx.xx.2019 - xx.xx.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB xx.xx.2019 - xx.xx.2019
- Offenlage**
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Billigung des Entwurfs für die Offenlage xx.xx.2019
- Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB xx.xx.2019
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB xx.xx.2019 - xx.xx.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB xx.xx.2019 - xx.xx.2019
- Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss**
Behandlung und Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Kirchzarten, den _____
Andreas Hall
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Kirchzarten bereit gehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Kirchzarten, den _____
Andreas Hall
Bürgermeister



Gemeinde Kirchzarten / Ortsteil Burg



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
"Bühlacker II", 3. Änderung

02 Zeichnerischer Teil

Fassung zur Offenlage

Datum 24.10.2019 Maßstab 1:500



BHM Planungsgesellschaft mbH
Bruchsal ■ Freiburg ■ Nürtingen

info@bhmp.de



**GEMEINDE KIRCHZARTEN
ORTSTEIL BURG**

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Bühlacker II, 3. Änderung“

Fassung zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1. Allgemeines Wohngebiet.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	1
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	3
5. Stellplätze, Garagen und Carports.....	3
6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen	3
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	4
1.1. Dachgestaltung.....	4
1.2. Fassadengestaltung.....	4
2. Grundstücksgestaltung	4
2.1. Einfriedungen.....	4
2.2. Freiflächengestaltung.....	5
3. Umgang mit Niederschlagswasser	5

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO, § 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

1.1. Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- (1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.
- (2) Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- (4) Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung
 - a) der Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO),
 - b) der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),
 - c) der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO),
 - d) der Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO).

- (2) Die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach Nr. 2 Abs. 5 b) bis d) erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).
- (3) Für die Höhe baulicher Anlagen nach Nr. 2 Abs. 5 a) gilt:
- Die Firsthöhe von Gebäuden darf zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt
 - max. 9,5 m bei eingeschossigen Gebäuden sowie
 - max. 13,0 m bei zweigeschossigen Gebäudenbetragen.
 - Die Traufhöhe von Gebäuden darf in Fällen mit einer Dachneigung von weniger als 25° zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt max. 3,50 m betragen.
 - Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes.
 - Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Der untere Bezugspunkt für First- und Traufhöhe wird gemessen an der natürlichen Geländehöhe in Gebäudemitte.
 - Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) soll nicht mehr als 0,80 m – gemessen vorn natürlichen Gelände – betragen.
 - Doppelhäuser sind bezüglich ihrer Trauf- und Firsthöhe einheitlich zu gestalten.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.
- (2) Es gilt die offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO.
- (3) Gemäß § 22 Abs. 2 S. 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Eine Abweichung gegenüber der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung ist bis zu +/- 15° zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie an den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen zulässig.
- (2) Garagen und Carports müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie einen von Gebäudemitte senkrecht gemessenen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- (3) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO

- (1) Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind unter der dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.
- (3) Nebenanlagen dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.
- (4) Nach Nr. 6 Abs. 1 bis 3 zugelassene Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, hier jedoch nur bis zu einer Größe von 50 m² je Grundstück, gestattet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Die Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.
- (2) Bei bestehenden Gebäuden mit Steildach (Neigung > 20°) sind Dachaufbauten und Dachgauben gestattet, wenn
 - diese so verteilt werden, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit des Daches nicht beeinträchtigt wird,
 - sie möglichst niedrig gehalten werden und
 - bei Satteldächern ihre Gesamtlänge 1/2 der Gebäudelängsseite nicht überschreitet.
- (3) Ausnahmsweise können bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach (Neigung ≤ 20°) Dachaufbauten und Dachgauben zugelassen werden, wenn:
 - ihre Flächen im Verhältnis zur Dachfläche weniger als 1/3 ausmachen und
 - ein Abstand von mindestens 2,0 m vom Dachrand eingehalten wird.

1.2. Fassadengestaltung

- (1) Balkone in Dachgeschossen sind an der Giebelseite nur zugelassen, wenn ihre Länge im Verhältnis zur zugehörigen Gebäudeseite maximal 2/3 ausmacht und sie nicht mehr als 2,0 m von der Gebäudeaußenwand auskragen.

2. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1. Einfriedungen

- (1) Die Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge bezüglich des Materials, der Farbgestaltung und Höhe einheitlich zu gestalten.

2.2. Freiflächengestaltung

- (1) Auffüllungen und Abgrabungen, die nicht durch den Bau öffentlicher Wege und Straßen bedingt sind, dürfen die gegebenen Geländeverhältnisse der Grundstücke nicht beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorplätze und Kraftfahrzeugabstellplätze müssen geplant und durch geeignete Maßnahmen befestigt werden.
- (3) Innerhalb von Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Lagerungen jeder Art nur bis zu einer Höhe von 0,80 m – gemessen von der Fahrbahnoberfläche – gestattet.

3. Umgang mit Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

- (1) Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind in die öffentliche Kanalisation des Ortsteils Burg am Wald mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes "Breisgauer Bucht" in Forchheim abzuleiten.
- (2) Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten:
 - Häusliche und betriebliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.
 - Regenwasser von Dachflächen sollte im Bereich des Grundstücks auch breitflächig oder in Mulden über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.
- (3) Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen oder das Gemeindebauamt unter Bezug auf § 8 der gültigen Entwässerungssatzung abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist beim Gemeindebauamt zu verwahren.
- (4) In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.



**GEMEINDE KIRCHZARTEN
ORTSTEIL BURG**

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Bühlacker II, 3. Änderung“

Fassung zur Offenlage

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bühlacker II, 3. Änderung“

Projekt-Nr.

1950

Bearbeiter

M. Sc. E. Poser

Datum

24.10.2019



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	1
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.2.1 Nutzungen	3
2.2.2 Erschließung	3
2.2.3 Ver- und Entsorgung	3
2.2.4 Immissionen.....	3
2.2.5 Impressionen Plangebiet im Bereich der Baufenstererweiterungen.....	4
3. Übergeordnete Vorgaben	5
3.1 Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Bestehende Bebauungspläne	6
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	7
4. Verfahren	9
5. Artenschutz	9
6. Planungskonzept	10
6.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	10
6.2 Verkehrserschließung	10
6.3 Ver- und Entsorgung	10
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung	11
7.3 Bauweise	11
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen.....	12
7.5 Stellplätze, Garagen, Carports	12
7.6 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlage.....	13
8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	14
8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	14
8.2 Grundstücksgestaltung	15
8.3 Umgang mit Niederschlagswasser	15

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Plangebiets in Kirchzarten.	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	2
Abb. 3: Blick von Südwesten des Plangebiets (Baufenstererweiterung Fl.nr. 23).	4
Abb. 4: Blick von Südosten des Plangebiets (Baufenstererweiterung Fl.nr. 23).	4
Abb. 5: Blick von Osten des Plangebiets (Baufenstererweiterung Fl.nr. 21).	5
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein.	5
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	6
Abb. 8: Planzeichnung zum ursprünglichen Bebauungsplan „Bühlacker II“.	7
Abb. 9: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.	8
Abb. 10: Wasserschutzgebiete.	8
Abb. 11: Bemessung der Abstände von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie.	13

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchzarten mit rund 10.000 Einwohnern liegt im Südschwarzwald, unmittelbar östlich der Stadt Freiburg im Breisgau. Der Gemeinde Kirchzarten gehören seit Eingemeindung 1974 auch Zarten und Burg an. Burg gliedert sich wiederum in die drei Ortsteile „Burg-Höfen“, „Burg am Wald“ und „Burg-Birkenhof“.

Der Bebauungsplan „Bühlacker II“ umfasst einen Teilbereich des Ortsteils „Burg am Wald“, mit einer Fläche von ca. 4 ha. Nachdem der Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 bereits zwei Änderungen in den Jahren 1988 und 1994 erfahren hat, besteht nun Anlass zu einer dritten Änderung.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bühlacker II“ sollen auf zwei Grundstücken im Plangebiet die Baufenster erweitert werden, um Anbauten bzw. Neubauten von Wohnhäusern auf bisher nicht bebaubarer Grundstücksfläche planungsrechtlich zu ermöglichen. Auf Anfrage der Grundstückseigentümer beschloss die Gemeinde die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschten Bauvorhaben zu ermöglichen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, dem landes- und regionalplanerischen Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen und die innerörtliche Nachverdichtung durch Nutzung von Bauflächenpotenzialen zu unterstützen. Weiterhin kann durch die Bebauungsplanänderung in der Gemeinde, in welcher eine ständige Nachfrage an Wohnbauflächen mit zunehmender Tendenz besteht, weiterer Wohnraum geschaffen werden.

Konkret werden auf den Flurstücken 21 und 23 Erweiterungen der Baufenster durchgeführt. Im Falle des Fl.st. 21 erfolgt eine Vergrößerung des bestehenden Baufensters in nördliche Richtung, mit dem Ziel, einen Anbau an das Bestandsgebäude zu ermöglichen. Auf dem Fl.st. 23, auf welchem im ursprünglichen Bebauungsplan kein Baufenster ausgewiesen ist, wird ebenfalls eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche geschaffen. Hiermit wird die Bebaubarkeit durch ein Hauptgebäude ermöglicht.

Darüber hinaus werden mit der Bebauungsplanänderung die textlichen Festsetzungen an aktuelle Gegebenheiten und Rechtsvorschriften angepasst.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteiles „Burg am Wald“ der Gemeinde Kirchzarten. Es wird begrenzt durch die Mühlenstraße im Osten, die Ibentalstraße im Süden sowie die Straße Am Schmiedacker im Westen. Über die Ibentalstraße sind der Ortsteil und das Plangebiet an die übrigen Ortsteile Kirchzartens sowie an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

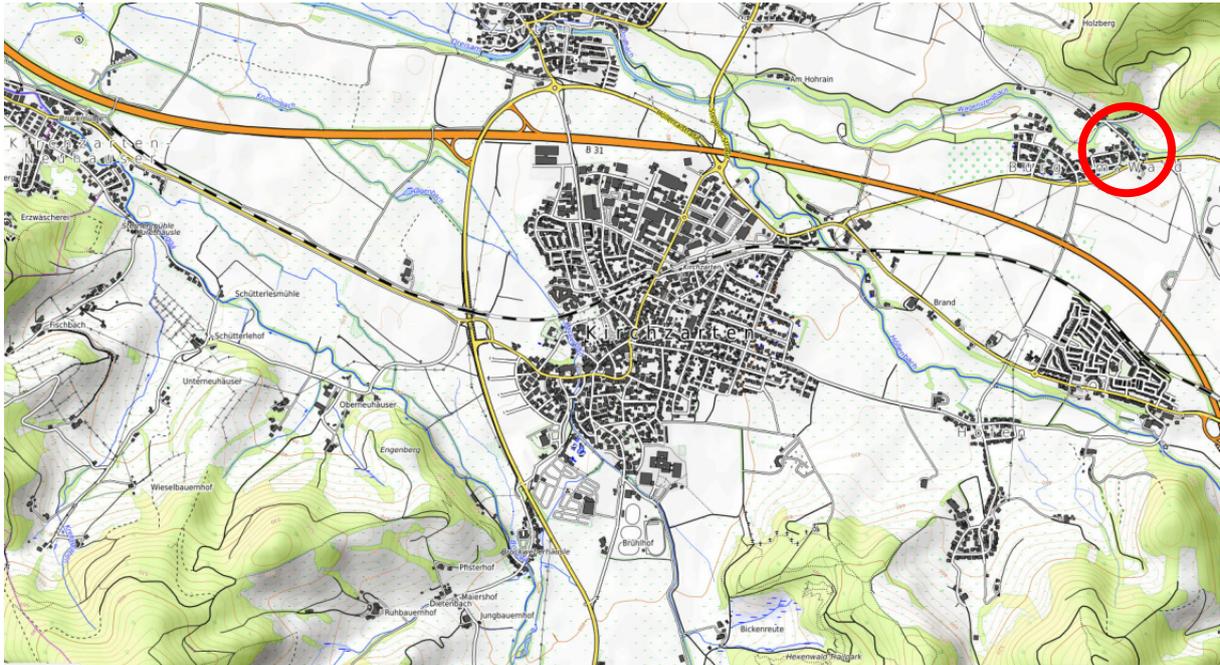


Abb. 1: Lage des Plangebiets in Kirchzarten.
(Quelle: OpenStreetMap, bhm, 2019)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst konkret die Flurstücke Nr. 21, 23, 23/1, 23/2, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6, 23/7, 23/9 und 23/10 in der Gemarkung Burg mit einer Gesamtfläche von ca. 0,5 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: ALK Gemeinde Kirchzarten, bhm, 2019)

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist als ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet von Wohnnutzung geprägt. Innerhalb des Gebietes befinden sich mehrere Einzel- und Doppelhäuser sowie verschiedene Nebenanlagen. Im Übrigen werden die Flächen als Grünflächen und Hausgärten genutzt sowie teilweise als Nutzgärten bewirtschaftet.

2.2.2 Erschließung

Verkehrlich erschlossen werden die östlichen Grundstücke (Mühlenstraße 1 und 3) über die Mühlenstraße und die westlichen Grundstücke (Am Schmiedacker 15, 17, 19, 21, 23 und 25) über die Straße Am Schmiedacker. Von der südlich des Plangebiets verlaufenden Ibentalstraße besteht gemäß ursprünglichem Bebauungsplan keine Zufahrtsmöglichkeit in das Plangebiet der 3. Bebauungsplanänderung. Großräumig ist das Plangebiet über die Ibentalstraße an Kirchzarten und die Nachbargemeinden sowie an die Bundesstraße B 31 (Breisach am Rhein – Lindau (Bodensee)) und darüber an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich darüber hinaus eine Bushaltestelle, welche an die Linie Freiburg – Buchenbach angebunden ist. Der Bahnhof Kirchzarten stellt den Anschlusspunkt an das Schienenverkehrsnetz dar.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um die Überplanung und Nachverdichtung eines bereits erschlossenen und bebauten Gebietes handelt, sind alle erforderlichen Leitungen entlang der Erschließungsstraßen vorhanden.

2.2.4 Immissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine immissionsreichen Nutzungen. Der Ort Burg am Wald ist geprägt von Wohnnutzung und wenigen weiteren nichtstörenden Nutzungen, welche sich nicht durch Immissionen beeinträchtigen.

2.2.5 Impressionen Plangebiet im Bereich der Baufenstererweiterungen



Abb. 3: Blick von Südwesten des Plangebiets (Baufenstererweiterung Fl.nr. 23).
Foto bhm.



Abb. 4: Blick von Südosten des Plangebiets (Baufenstererweiterung Fl.nr. 23).
Foto bhm.



Abb. 5: Blick von Osten des Plangebiets (Baufenstererweiterung Fl.nr. 21).
Foto bhm.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

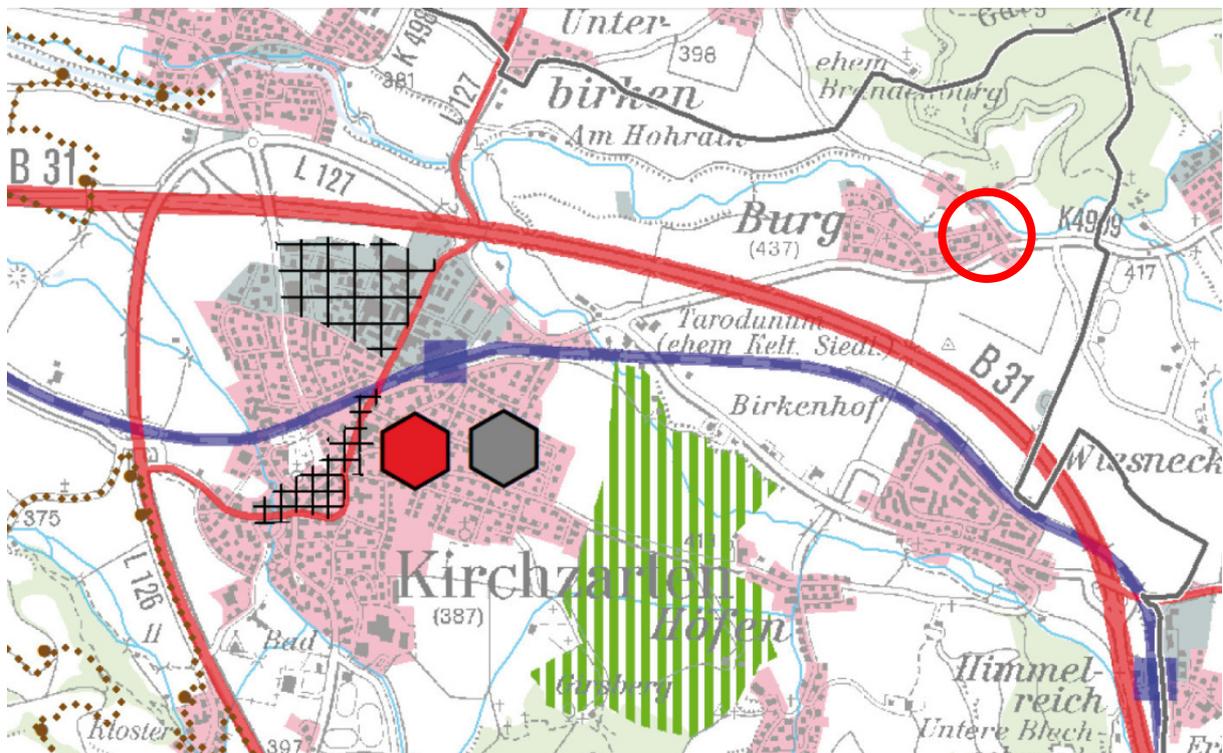


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein.
(Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, 2019)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Im aktuellen Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein ist das betroffene Gebiet als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen. Der Bebauungsplan trägt somit den Zielen der Regionalplanung Rechnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der geltende Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes „Dreisamtal“ (Kirchzarten, Buchenbach, Stegen und Oberried) aus dem Jahr 2002 (digitale Neufassung von 2010) mit seinen bisher erfolgten Änderungen, stellt im Geltungsbereich Wohnbaufläche im Bestand dar.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Nachverdichtung im Plangebiet durch weitere Wohnbebauung somit nicht entgegen.

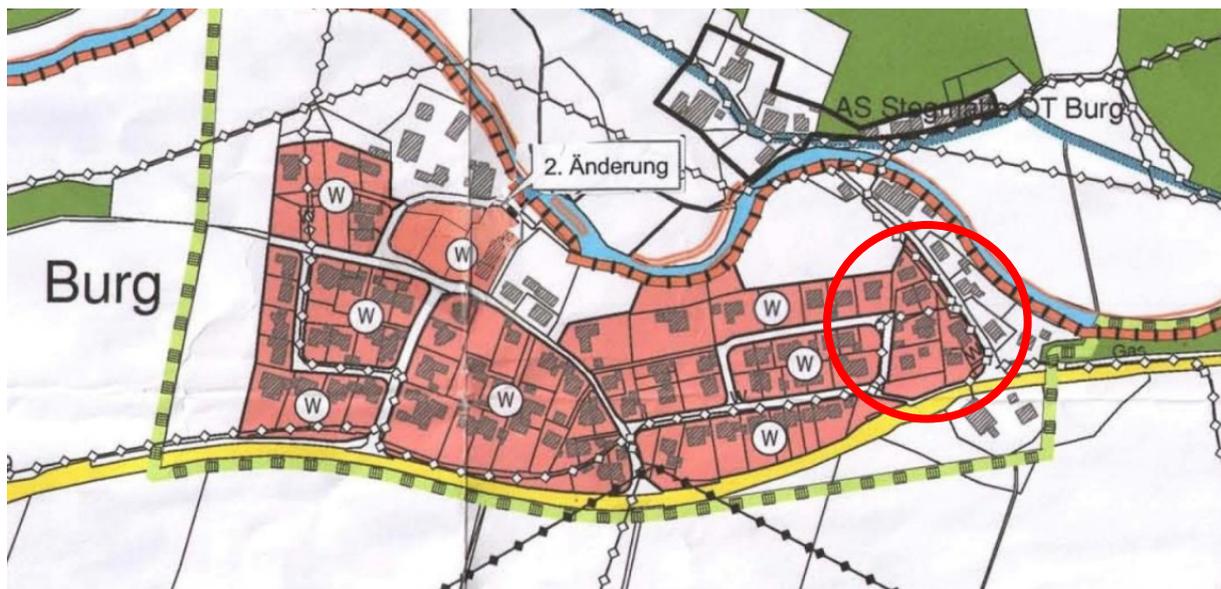


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Gemeinde Kirchzarten, 2019)

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im vorliegenden Fall wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bühlacker II“ durchgeführt. Das Plangebiet liegt somit im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Bühlacker“, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 18. August 1986. Der ursprüngliche Bebauungsplan erstreckt sich über ein Gebiet von ca. 4 ha.

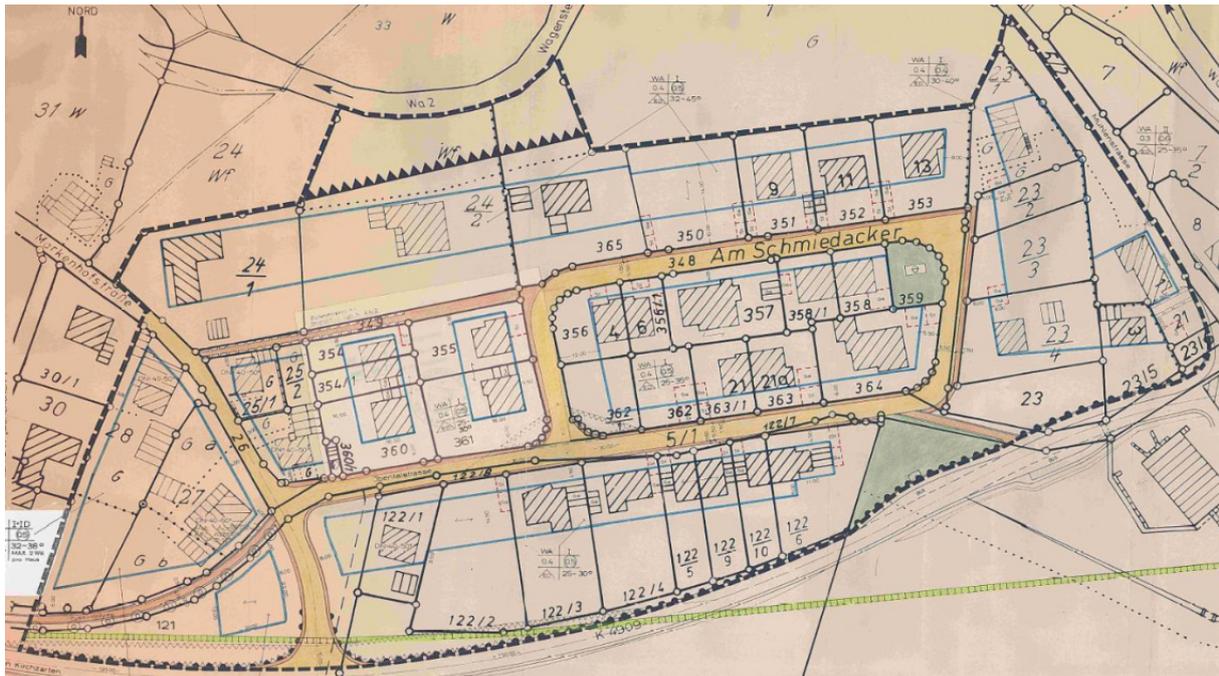


Abb. 8: Planzeichnung zum ursprünglichen Bebauungsplan „Bühlacker II“.
(Quelle: Gemeinde Kirchzarten, 2019)

Der Bebauungsplan „Bühlacker II“ hat bisher zwei Änderungen in den Jahren 1988 und 1994 erfahren. Diese wurden durch „Deckblätter“ in die Planzeichnung sowie Änderung der textlichen Festsetzungen in den bisherigen Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der 3. Änderung wird der östliche Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Bühlacker II“ überplant. Die 3. Änderung ersetzt den bisherigen Bebauungsplan im entsprechenden Geltungsbereich vollumfänglich.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Ortsteil Burg am Wald. Schutzgebiete der Natur- und Landschaft sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Der Ortsteil Burg am Wald wird südlich durch ein Landschaftsschutzgebiet sowie nördlich von diversen Biotopkartierungen umgeben, auf welches die Bebauungsplanänderung keinen Einfluss nimmt.

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Es handelt sich um das mit Rechtsverordnung von 03.02.1992 festgesetzte Wasserschutzgebiet „WSG - FEW + KIRCHZARTEN + STEGEN + WVH HIMMELREICH“ (WSG-Nr. 315117).

Das Vorhaben ist mit dem Schutzzweck der Rechtsverordnung zu vereinbaren. Die zuständige Wasserbehörde wird am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Ausgewiesene Überschwemmungsgebiete liegen im Ortsteil Burg am Wald nicht vor.

Schutzgebiete

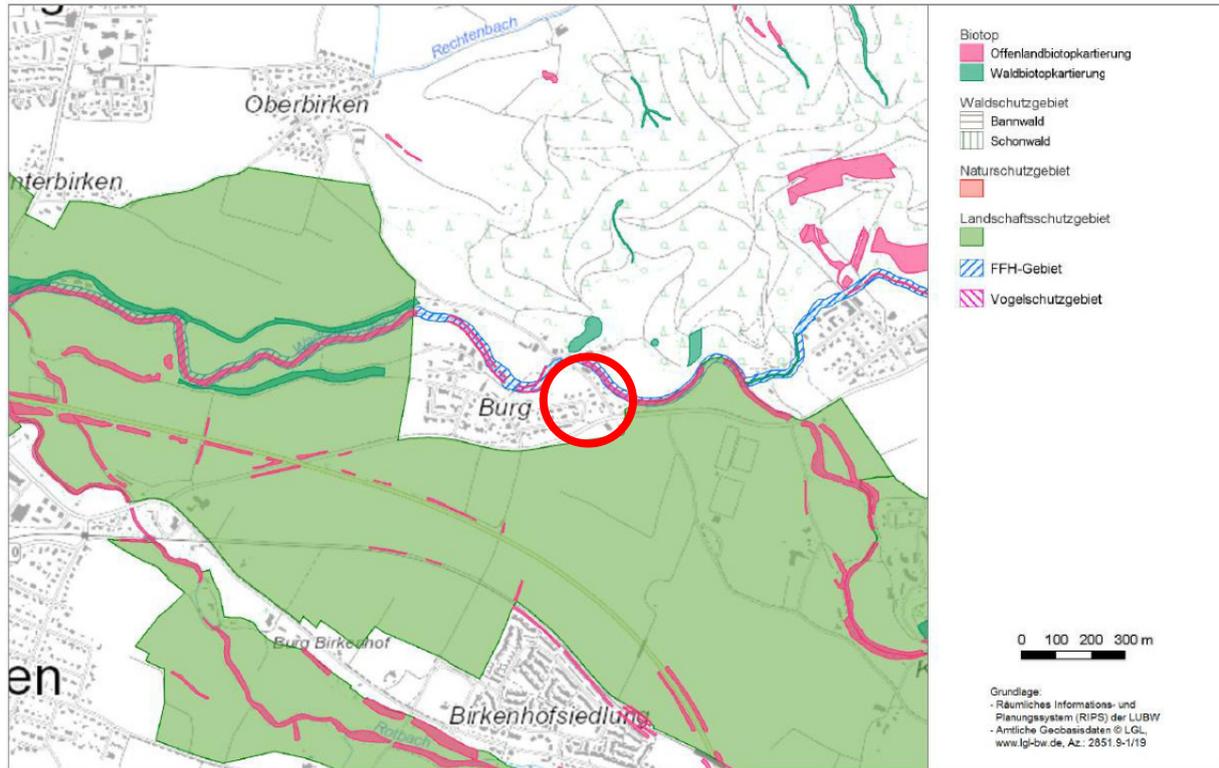


Abb. 9: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.
(Quelle: LUBW, Zugriff am 18.06.2019)

Schutzgebiete

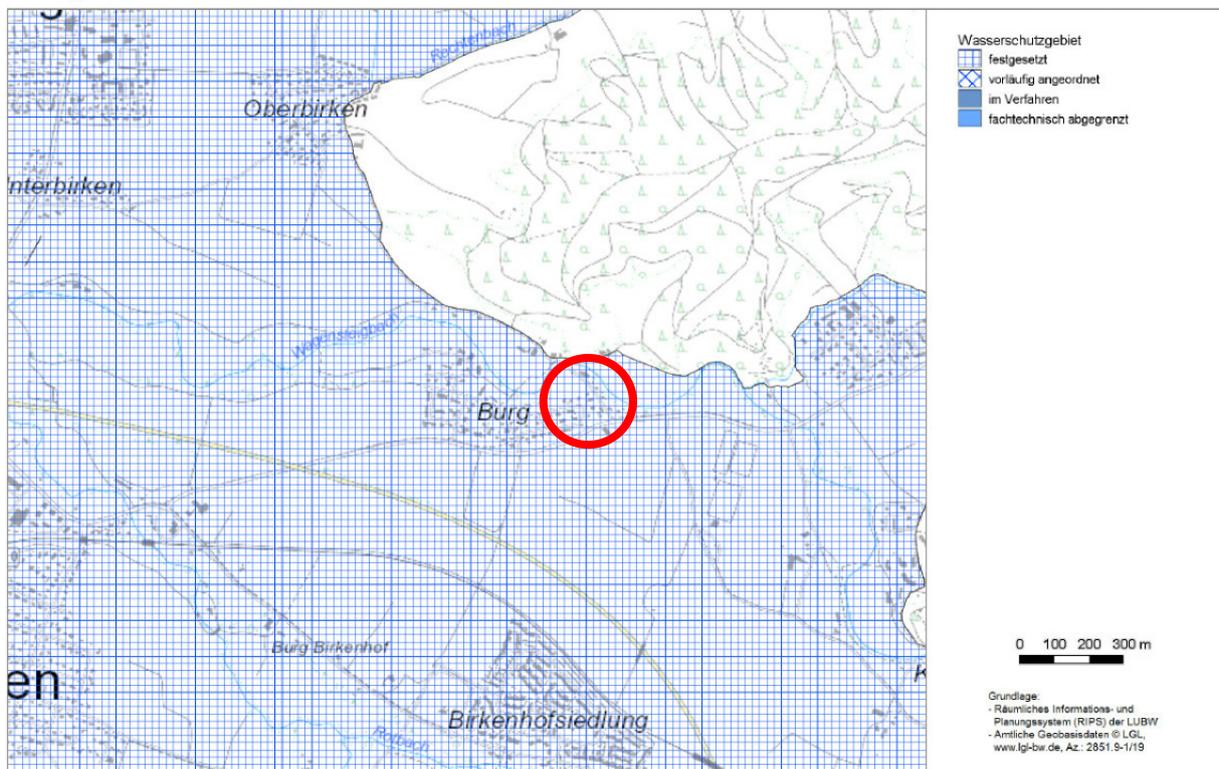


Abb. 10: Wasserschutzgebiete.
(Quelle: LUBW, Zugriff am 18.06.2019)

4. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage angestrebt.

- Durch eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000m² innerhalb des Geltungsbereiches,
- da durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,

liegen die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen sowie einem Monitoring gem. § 4c BauGB abgesehen.

5. Artenschutz

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Dabei wurde Habitatpotenzial mittlerer Qualität für planungsrelevante Reptilien (Mauer-/Zauneidechse) auf Fl.st. 23 festgestellt.

Entsprechend wurde im September 2019 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich Reptilien in diesem Bereich durchgeführt. Der Untersuchungsumfang hierfür wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Rahmen zweier Begehungen konnten keine Reptilien gefunden werden. Aufgrund der Rahmenbedingungen (Räuberdruck durch Katzen auf dem Grundstück und in der unmittelbaren Nachbarschaft, Nutzung als Garten,

fehlende Verstecke im Plangebiet und mittlere Habitateignung) können Reptilien im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

6. Planungskonzept

6.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, innerörtliche Nachverdichtung von Wohnraum zu schaffen und somit in der Ortsentwicklung der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung zu tragen. Das Plangebiet bietet Potenzial, weitere Bebauung auf bisherigen Grünflächen (Gärten) bzw. Anbauten an bestehenden Gebäuden zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster um die Potenzialflächen erweitert. Die Änderung geschieht unter Berücksichtigung und Aufgreifen der Umgebungsbebauung, um das Einfügen der Nachverdichtung in die städtebauliche Umgebung zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die Festsetzungen werden die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes aufgegriffen und an die heutigen Gegebenheiten und Rechtsgrundlagen angepasst. Insbesondere erfolgt durch Neufassung der textlichen Festsetzungen eine inhaltliche Anpassung und Gliederung gemäß der aktuellen Rechtsgrundlagen, v.a. gemäß der BauNVO 2013.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes und der hierbei zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeptionierung wird darauf geachtet, dass die hochwertigen Freiräume im Plangebiet und Umgebung sowie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigt werden, sondern erhalten bleiben.

6.2 Verkehrserschließung

Die Bebauungsplanänderung bringt keine zusätzlich erforderliche Verkehrserschließung mit sich. Die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen findet ausschließlich auf verkehrlich erschlossenen Grundstücken an der Mühlenstraße sowie an der Straße Am Schmiedacker statt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsstraße beinhalten bereits alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei Inanspruchnahme der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche durch Errichtung von Anbauten bzw. zusätzlicher freistehender Wohnhäuser sind lediglich Hausanschlüsse zu erweitern bzw. neu herzustellen.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung bleibt das im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet erhalten, um ein optimales Einfügen der zusätzlichen Bebauung und deren Nutzungen in die Umgebung zu gewährleisten. Da der ursprüngliche Bebauungsplan jedoch noch die BauNVO in der Fassung von 1977 zur Rechtsgrundlage hatte, erfolgt mit der 3. Bebauungsplanänderung auch eine Anpassung an die BauNVO 2013.

Weiterhin werden Nutzungen, gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) grundsätzlich ausgeschlossen, da sie sich in ihrem Flächenanspruch, ihrer Baustruktur und dem mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen nicht in die Umgebung des ruhigen Wohngebietes in Ortsrandlage einfügen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Im Wesentlichen werden hierbei die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes übernommen, um zu gewährleisten, dass sich Neubauten in ihrer Höhenentwicklung an die vorhandene Bebauung anpassen.

Gemäß BauNVO 2013 wurden die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dem entsprechenden Kapitel Maß der baulichen Nutzung zu geordnet, ohne dabei inhaltlich verändert zu werden. Weiterhin wurden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan die Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (unterer und oberer Bezugspunkt) klar definiert.

Durch die Festsetzung, dass Doppelhäuser in ihrer Trauf- und Firsthöhe anzugleichen sind, wird ein harmonisches Gesamtbild der Gebäude gewährleistet. Diese Festsetzung ersetzt die Regelung des ursprünglichen Bebauungsplanes, dass „Doppelhäuser möglichst einheitlich bzw. harmonisch gestaltet werden sollen“, da diese in ihrer Formulierung nicht eindeutig genug bestimmt war.

7.3 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise erfolgen in Anpassung an den ursprünglichen Bebauungsplan und werden ergänzend zur Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) textlich konkretisiert.

Die Festsetzungen zur Bauweise, in Form der offenen Bauweise, sowie der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, greifen die bestehende Baustruktur auf und sichern das typische Orts- bzw. Straßenbild auch für den Bereich der neu ausgewiesenen Baufensterbereiche.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Weitestgehend ist das Plangebiet bereits bebaut, so dass die Baugrenzen des ursprünglichen Bebauungsplanes übernommen werden. Konkrete Veränderungen der Baugrenzen erfahren die Fl.st. 21 und 23, welche, wie bereits dargelegt, durch konkrete Bauvorhaben und Nachverdichtungspotenzial Anlass zur Bebauungsplanänderung geben.

Da im Plangebiet teilweise die Bebauung von Grundstücken noch aussteht, wird zeichnerisch eine Hauptfirstrichtung festgesetzt, die sich stark an den bestehenden, überwiegenden Firstausrichtungen der Hauptgebäude orientiert und das Einfügen des zusätzlichen Gebäudes in ein ortstypisches Erscheinungsbild sichert.

Gemäß der vorhandenen Bebauung und um einen gewissen Spielraum in der Stellung baulicher Anlagen zu ermöglichen, wird erlaubt, gegenüber der zeichnerischen festgesetzten Hauptfirstrichtung bis zu 15° abzuweichen. Somit bleibt die Hauptausrichtung der Gebäude gewahrt.

7.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie an den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen zulässig sind. Somit wird die städtebauliche Struktur auch im Hinblick auf Garagen und Carports, sowie in Verbindung mit Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen auch auf Nebenanlagen, gesteuert und der Erhalt von bestimmten Freiflächen ohne jegliche Art von Baukörpern gesichert. Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan sah zeichnerisch Bereiche für Garagen vor. Diese wurden gegenüber der ursprünglichen Fassung an den heutigen Bestand angepasst sowie in ihrer Größe etwas erweitert, um einen gewissen Spielraum in der Garagengröße (z.B. Ausführung als Doppelgarage oder verlängerte Garage) zu ermöglichen.

Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage und mangels Eindeutigkeit wird die Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes, dass Garagen „einen ausreichenden Stauraum zur Straße hin“ aufweisen müssen, nicht übernommen. Soweit der Bestand nicht entgegensteht und insbesondere im Bereich des ergänzten Baufensters wird jedoch durch die zeichnerisch ausgewiesenen Bereiche für Garagen und Carports gewährleistet, dass bei der Errichtung der entsprechenden Anlagen ein Abstand zur Straße einhalten wird.

Weiterhin wird ergänzend zu den zeichnerisch ausgewiesenen Bereichen festgesetzt, dass Garagen und Carports gegenüber der Straßenbegrenzungslinie immer einen von Gebäude-mitte senkrecht gemessenen Mindestabstand von 1 m einhalten müssen.

Dies dient zum einen der Sicherheit, u.a. durch bessere Übersichtlichkeit entlang des Straßenraumes, und zum anderen wird gewährleistet, dass z.B. geöffnete Tore nicht in den Verkehrsraum ragen.

Nachfolgende Skizze stellt dar, wie der Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie zu messen ist:

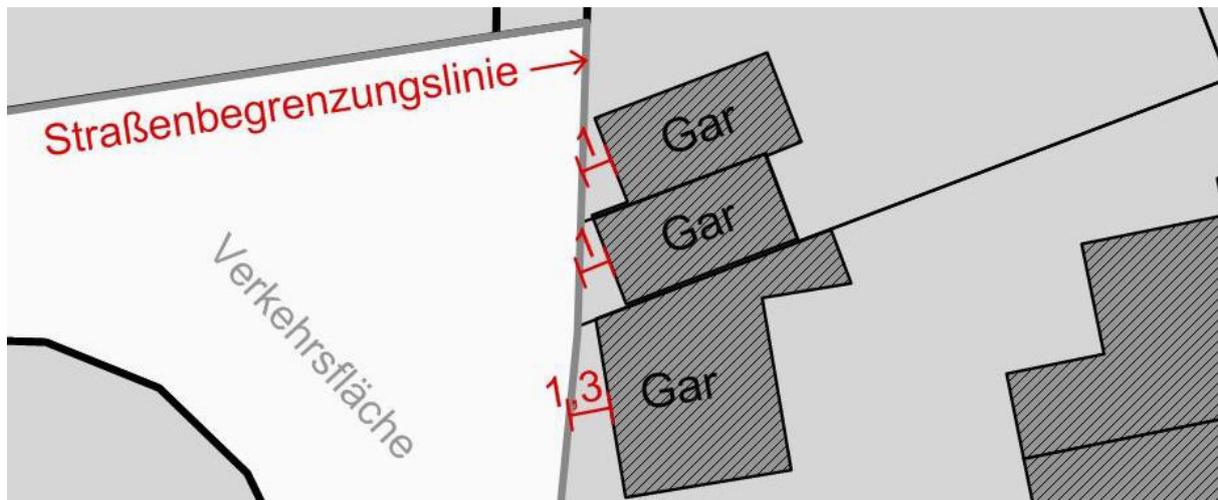


Abb. 11: Bemessung der Abstände von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie.
Darstellung: bhm

Stellplätze ohne Überdachung sind grundsätzlich überall auf dem Grundstück zulässig, um den Bauherren gewisse Freiheiten in der Stellplatzanordnung zu gewähren, sowie flexibel auf neu geschaffene Wohneinheiten und den damit verbundenen erforderlichen Stellplatznachweise reagieren zu können.

7.6 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlage

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzte fest, dass Nebengebäude in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen sollen und mit diesem in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen sind. Diese Festsetzung ist für die Anwendung durch Bauherren und Behörden nicht eindeutig formuliert. Weiterhin nimmt der bisherige Bebauungsplan keinen Bezug auf die verschiedenen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes gewährleistet daher zum einen die Anwendung des § 14 BauNVO mit entsprechend unterschiedlichen Festsetzungen zu § 14 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO (Versorgungsanlagen nach Abs. 2 sind nur als Ausnahme zulässig), zum anderen wird darauf aufbauend festgesetzt, dass die entsprechenden Nebenanlagen sowohl außerhalb der Baufenster, jedoch nur bis zu einer Größe von 50 m² je Grundstück zulässig sind. Somit erfolgt eine eindeutige Festsetzung, die den Bauherren jedoch weiterhin einen gewissen Spielraum gewährt.

Übernommen wird der ursprüngliche Bebauungsplan dahingehend, dass Nebenanlagen erst nach Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden dürfen. Somit wird gewährleistet, dass die Grundstücke nicht zweckentfremdet, z.B. als reine Garagen- oder Lagergrundstücke, genutzt werden, sondern die Hauptnutzung gemäß dem Allgemeinen Wohngebiet im Fokus steht.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Bühlacker II“ mit den vorhergehenden zwei Änderungen unterschied in seinen „Bebauungsvorschriften“ nicht zwischen planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des BauGB und der BauNVO sowie den örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage der LBO Baden-Württemberg.

Da die jeweiligen Festsetzungen unterschiedliche Rechtsgrundlagen aufweisen, werden gemäß heutigem rechtlichen Stand planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften getrennt erlassen. Im Titel, dem entsprechenden Satzungstext sowie den textlichen Festsetzungen wird entsprechend unterschieden und die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes neu gegliedert sowie ergänzt.

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen beinhalten sowohl Festsetzungen zur Dach- als auch zur Fassadengestaltung.

Die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude orientieren sich an der ortstypischen Bauweise und verhindern grundsätzlich übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung, um so ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen. Bezogen auf das gesamte Plangebiet wird durch die Spannbreite von zulässigen Dachneigungen jedoch auch ausreichend Raum für Flexibilität geschaffen.

Im Wesentlichen werden die Festsetzungen zur Dachgestaltung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Im Hinblick auf Dachgauben wird die Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass zur Definition von „Steildach“ und „flachgeneigtem Dach“ entsprechende Neigungsgrade ergänzt werden. Die Einschränkung der Dachaufbauten dient dazu, den Fokus im Ortsbild auf der Grunddachform zu belassen und diese nicht durch einen hohen Anteil an Aufbauten zu beeinträchtigen.

Mit der Festsetzung zur Fassadengestaltung, die sich auf die zulässige Größe von Balkonen in Dachgeschossen an der Giebelseite von Gebäuden beschränkt, wird die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltene und nicht eindeutig formulierte Festsetzung, dass diese „ein gut gestaltetes Verhältnis zum Gebäude aufweisen müssen und diesem unterzuordnen sind“, ersetzt.

Mit der neuen Beschränkung auf eine maximale Länge von $\frac{2}{3}$ der Gebäudeseite und eine maximale Auskrägung von 2m wird gewährleistet, dass der Hauptbaukörper in seiner Grundkubatur nicht optisch beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sichern eine einheitliche städtebauliche Gestaltung und fördern die Wiedererkennbarkeit des gesamten Baugebietes.

8.2 Grundstücksgestaltung

Die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung beinhalten die Gestaltung von Einfriedungen sowie der Freiflächen und werden vollumfänglich aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Die getroffenen Festsetzungen zu den Einfriedungen (einheitliche Ausführung entlang jeweiliger Straßenseite) sichern eine optisch verträgliche Einbindung dieser in das städtebauliche Umfeld und den Straßenraum.

Die Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen und die dabei erforderliche Berücksichtigung gegebener Geländeverhältnisse der jeweiligen Grundstücke und Nachbargrundstücke schließt beeinträchtigende Eingriffe in das Gelände und somit das Landschaftsbild aus. Übermäßige Überformung des jeweiligen Grundstücksniveaus wird verhindert und ein einheitliches städtebauliches Bild im Baugebiet gesichert. Zudem werden Nachbarschaftskonflikte durch unangemessene Aufschüttungen und Abgrabungen, insbesondere bei hoher Bebauungsdichte, vermieden.

Weiterhin dienen die Festsetzung planierter und befestigter Vorplätze bzw. Parkplätze sowie die Festsetzung der freizuhaltenden Sichtdreiecke (oberhalb 0,8m) der Verkehrssicherheit.

8.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden im Wesentlichen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen, da mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend keine Veränderung stattfinden wird.

Häusliche Abwässer sind demnach an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen, Regenwässer sind an den Regenwasserkanal abzuleiten. Regenwässer von Dachflächen sollen im Bereich des Grundstücks breitflächig oder in Mulden über eine belebte Bodenschicht versickert werden. Damit wird dem im Plangebiet herrschenden Trennsystem Rechnung getragen.

Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen durch das Gemeindebauamt abgenommen werden, um somit eine technisch einwandfreie und fachgerechte Ausführung zu gewährleisten.

Eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung mit Versickerung oder getrennter Ableitung von Niederschlagsabflüssen hat sich auch in den gesetzlichen Vorgaben für Baden-Württemberg etabliert. Niederschlagswasser soll vorrangig versickert oder ortsnah in oberirdische Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Um sicher zu stellen, dass durch die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung ein nachhaltiger Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer gewährleistet ist, müssen deshalb auch entsprechende Festsetzungen nach Landesbauordnung erfolgen.