



**GEMEINDE KIRCHZARTEN
ORTSTEIL BURG**

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Bühlacker II, 3. Änderung und Teilneufassung“

Fassung zur erneuten Offenlage

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

Projekt-Nr.

1950

Bearbeiter

M. Sc. E. Poser

Datum

18.02.2020



**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 und kommunale Satzungen.....	5
3.1 Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Bestehende Bebauungspläne	6
3.4 Kommunale Stellplatzsatzung	7
3.5 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	8
4. Verfahren	9
5. Artenschutz	10
6. Planungskonzept.....	11
6.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	11
6.2 Verkehrserschließung	11
6.3 Ver- und Entsorgung	11
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	12
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung	12
7.3 Bauweise	12
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	13
7.5 Stellplätze, Garagen, Carports	13
7.6 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlage.....	14
7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	15

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	15
8.2 Grundstücksgestaltung	16
8.3 Umgang mit Niederschlagswasser	17

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 „Bühlacke II“.	7
Abb. 9: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.	8
Abb. 10: Wasserschutzgebiete.	9
Abb. 11: Bemessung der Abstände von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie.....	14

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 und Teilneufassung 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 und Teilneufassung 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 und Teilneufassung 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.

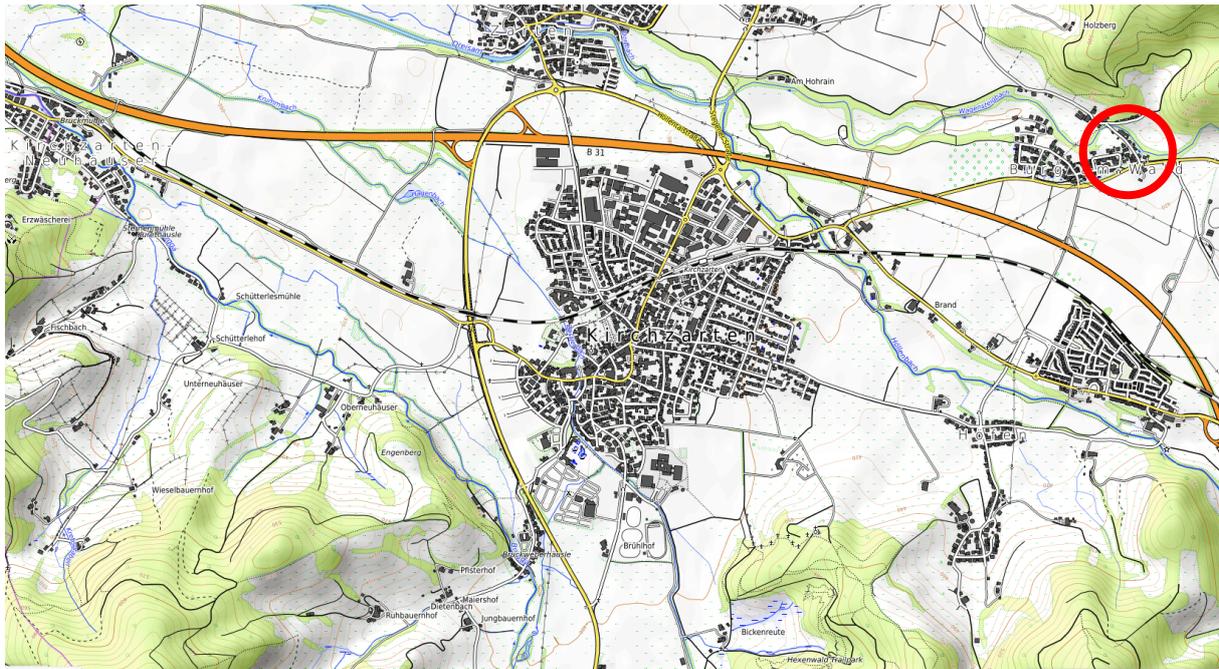


Abb. 1: Lage des Plangebiets in Kirchzarten.
(Quelle: OpenStreetMap, bhm, 2019)

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 und Teilneufassung. 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 und kommunale Satzungen

3.1 Regionalplanung

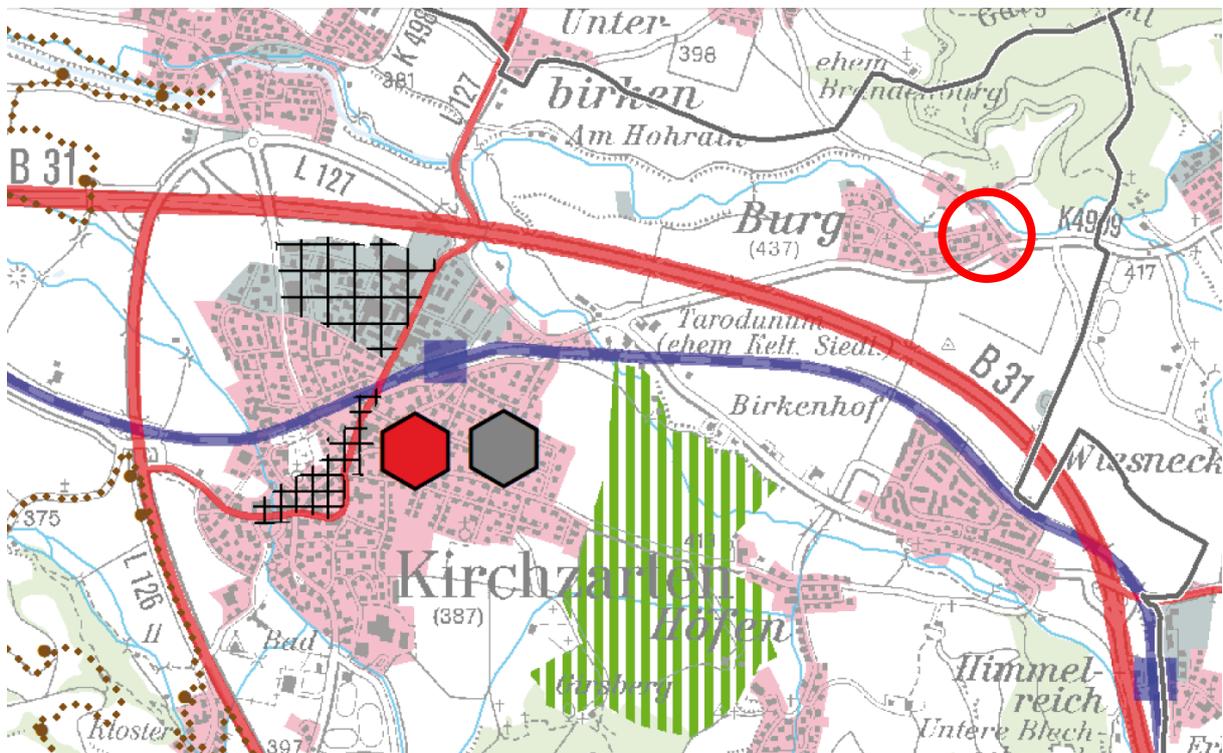


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein.
(Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, 2019)

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.

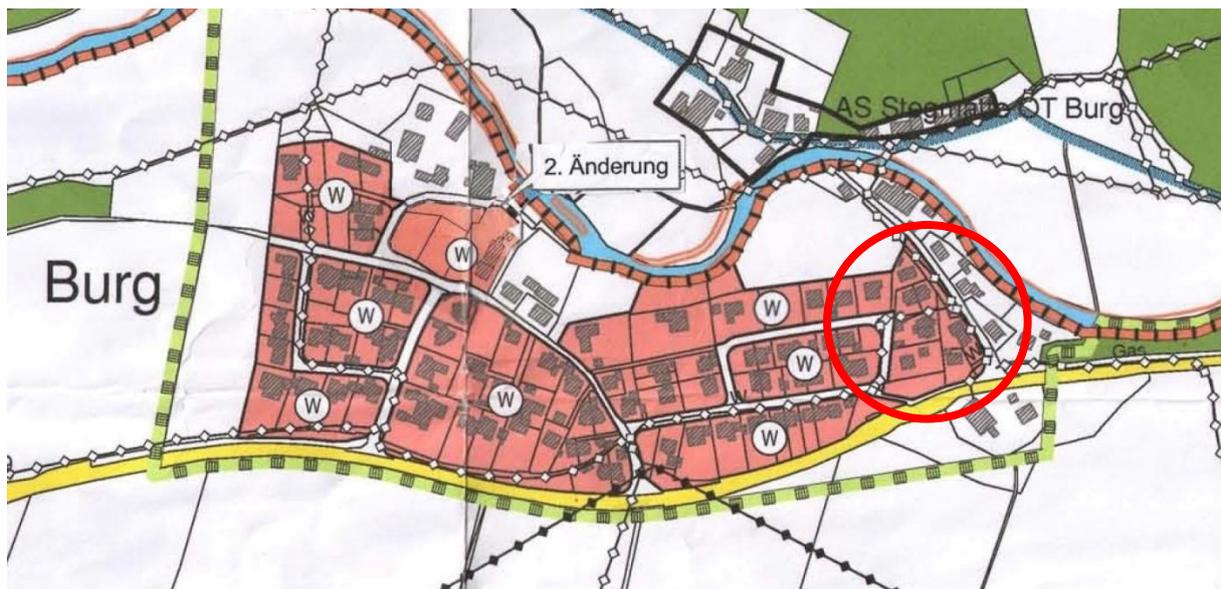


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Gemeinde Kirchzarten, 2019)

3.3 Bestehende Bebauungspläne

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

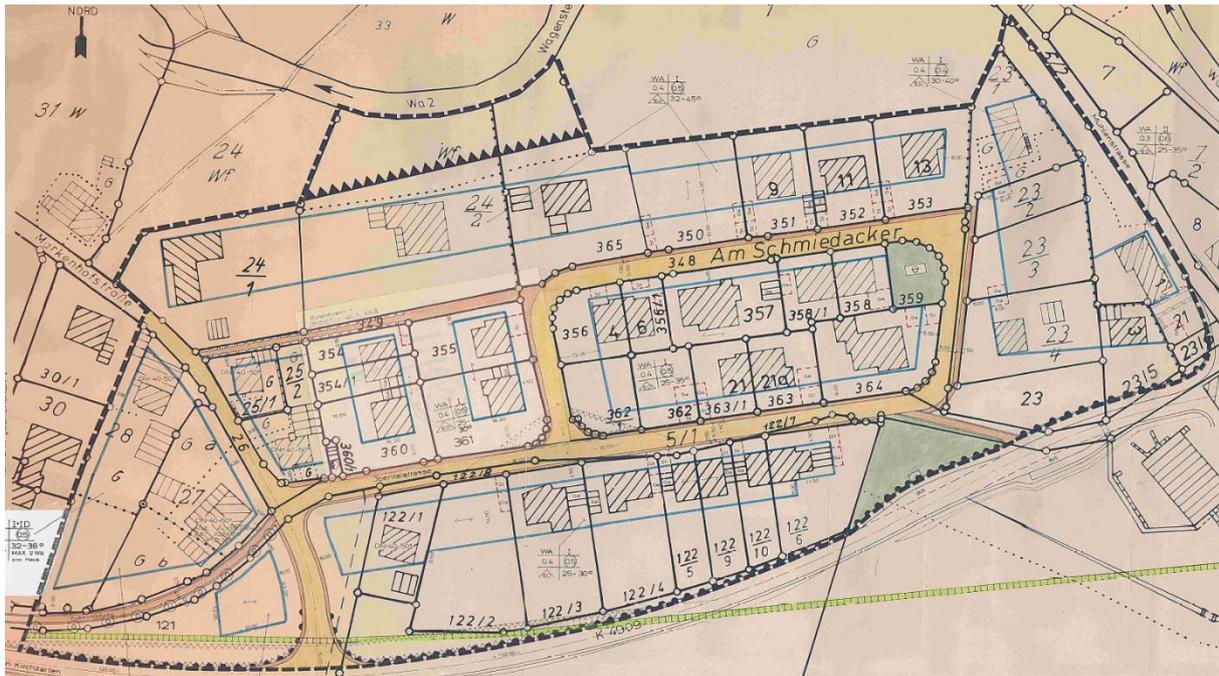


Abb. 8: Planzeichnung zum ursprünglichen Bebauungsplan „Bühlacker II“.
(Quelle: Gemeinde Kirchzarten, 2019)

Der Bebauungsplan „Bühlacker II“ hat bisher zwei Änderungen in den Jahren 1988 und 1996 erfahren. Diese wurden durch „Deckblätter“ in die Planzeichnung sowie Änderung der textlichen Festsetzungen in den bisherigen Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der 3. Änderung und Teilneufassung wird der östliche Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Bühlacker II“ überplant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bühlacker II, 3. Änderung und Teilneufassung“ werden die Planzeichnung, die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Bühlacker II“, „Bühlacker II, 1. Änderung“ sowie „Bühlacker II, 2. Änderung“ vollumfänglich geändert.

Die 3. Änderung und Teilneufassung überlagert den bisherigen Bebauungsplan im entsprechenden Geltungsbereich somit vollständig. Eine Aufhebung der ursprünglichen Bebauungspläne erfolgt mit dem Verfahren nicht.

3.4 Kommunale Stellplatzsatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Bühlacker II, 3. Änderung und Teilneufassung“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen für die Gemeinde der Innenbereiche von Kirchzarten mit den Ortsteilen Burg und Zarten“. Mit Erlass der Satzung 2007 und Erweiterung des Geltungsbereiches durch Änderungssatzung aus dem Jahr 2009 legte die Gemeinde eine Stellplatzverpflichtung von 1,5 pro Wohneinheit fest. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei aufzurunden. Da der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften keine Festsetzung im Hinblick auf die erforderliche Zahl von Stellplätzen trifft, ist zur Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben die Stellplatzsatzung der Gemeinde heranzuziehen.

3.5 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 und Teilneufassung 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 + WVV 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

LUBW

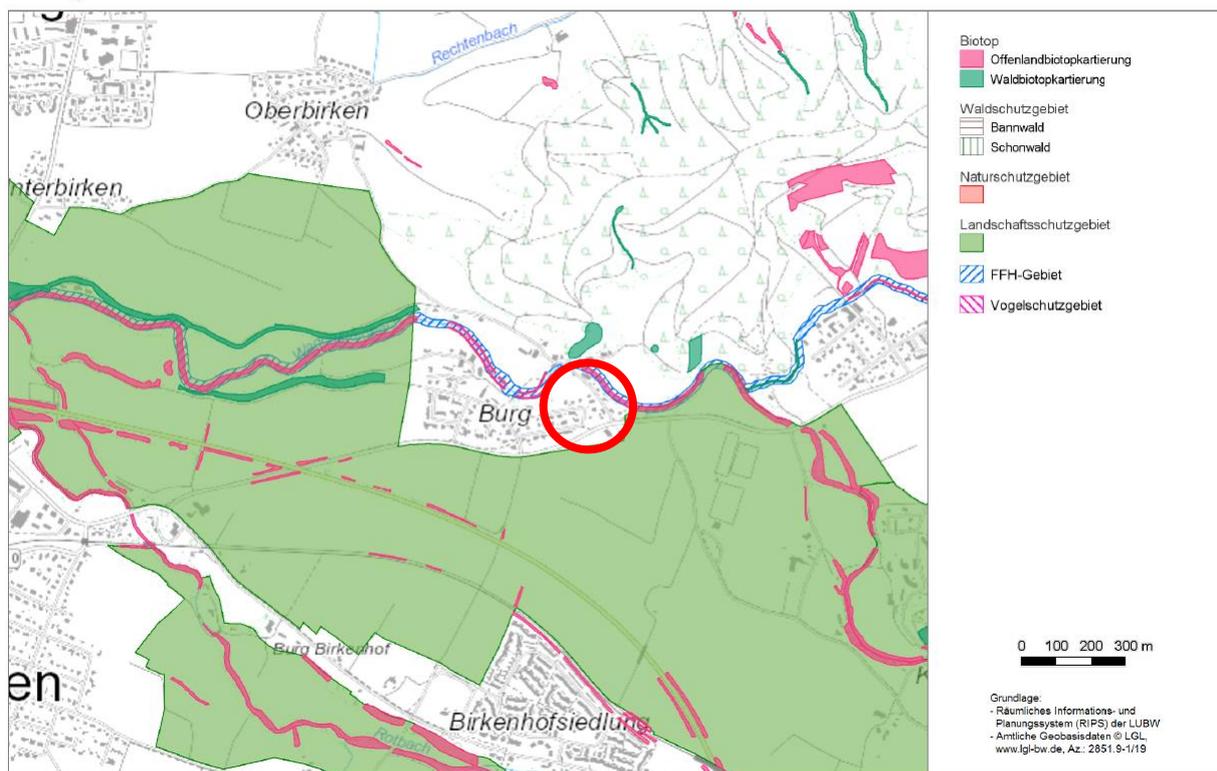


Abb. 9: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.
(Quelle: LUBW, Zugriff am 18.06.2019)

Schutzgebiete

LUBW

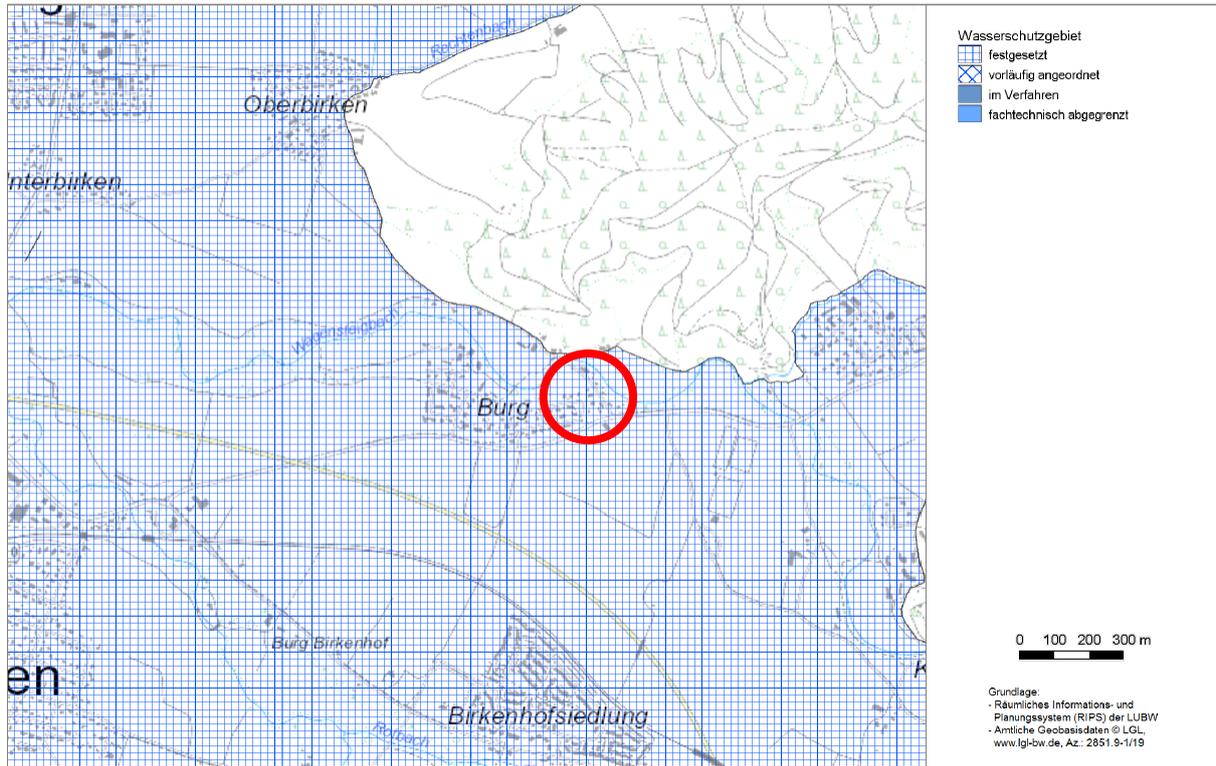


Abb. 10: Wasserschutzgebiete.
 (Quelle: LUBW, Zugriff am 18.06.2019)

4. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung und Teilneufassung 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, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13 a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanänderung und Teilneufassung eine **Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung** innerhalb der bebauten Ortslage angestrebt. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall liegt die **überbaubare Grundstücksfläche mit etwa 2.039m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes:**

- Wohnbaufläche WA I mit $4.032\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = 1.613 \text{ m}^2$
 - Wohnbaufläche WA II mit $1.419\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,3 = 426 \text{ m}^2$
- Grundfläche WA I + WA II = 2.039m²

Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinfällig ist.

Die „**Kumulationsregelung**“ des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesen Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

§ 13 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB 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.

Im vorliegenden Fall wird **keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens** begründet. Weiterhin können eine **Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter** sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der **Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG** zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich 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 § 2 a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 abgesehen sowie einem Monitoring gem. § 4 c 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 Habitategnung) können Reptilien im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

6. Planungskonzept

6.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung und Teilneufassung 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 2017.

Bei der Änderung und Teilneufassung 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 und Teilneufassung 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 und Teilneufassung auch eine Anpassung an die BauNVO 2017.

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 sowie in den planungsrechtlichen Festsetzungen durch Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen, der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse von Hauptgebäuden, und der Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Im Wesentlichen werden hierbei die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes übernommen, um zu gewährleisten, dass sich Neubauten in ihrer Höhenentwicklung sowie der überbauten Fläche an die vorhandene Bebauung anpassen.

Gemäß BauNVO 2017 wurden die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dem entsprechenden Kapitel Maß der baulichen Nutzung zu geordnet, ohne dabei inhaltlich wesentlich verändert zu werden. Weiterhin wurden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan die Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (unterer und oberer Bezugspunkt) anhand von Höhen üNN klar definiert.

Im Falle der zulässigen Höhen baulicher Anlagen wird – entgegen dem ursprünglichen Bebauungsplan – zwischen Haupt- und Nebengebäuden unterschieden. Für Nebengebäude wird dabei eine Traufhöhe entsprechend der eingeschossigen Hauptgebäuden mit Dachneigung $< 25^\circ$ (3,50 m) definiert. Weiterhin wird als maximale Firsthöhe von Nebengebäuden eine Höhe von 6,00 m festgesetzt, um im Hinblick auf die Dachform und Dachneigung Flexibilität zu gewährleisten, gleichzeitig jedoch eine Unterordnung der Nebengebäude im Ortsbild sicherzustellen. Durch gleichzeitige Anwendung der örtlichen Bauvorschrift zur Dachgestaltung wird ein einheitliches Bild von Haupt- und Nebengebäuden gewährleistet.

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 zur 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, sodass 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.

Der Zeichnerische Teil übernimmt nachrichtlich eine „Anbauverbotszone“ von 10 m gegenüber der Ibentalstraße (K4909). Es gilt gemäß § 22 Abs. 1 StrG bis 15 m Entfernung ab dem äußeren Fahrbahnrand das absolute Anbauverbot. Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als Untere Straßenverkehrsbehörde und Straßenbaulastträger erachtet (gemäß Stellungnahme vom 17.12.2019 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens) eine Unterschreitung dieser Anbauverbotszone auf 10 m, gemessen ab dem befestigten Rand der Fahrbahn, als vertretbar. Das Baufenster auf Fl.st. 23 richtet sich nach dieser „Anbauverbotszone“ aus.

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. Gleichzeitig wurde bei der Ausweisung der Flächen für Garagen und Carports die „Anbauverbotszone“, wie unter Punkt 7.4 erläutert, berücksichtigt.

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, bezogen auf die Zufahrtsseite des jeweiligen Grundstücks, immer einen von Gebäudemitte 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:

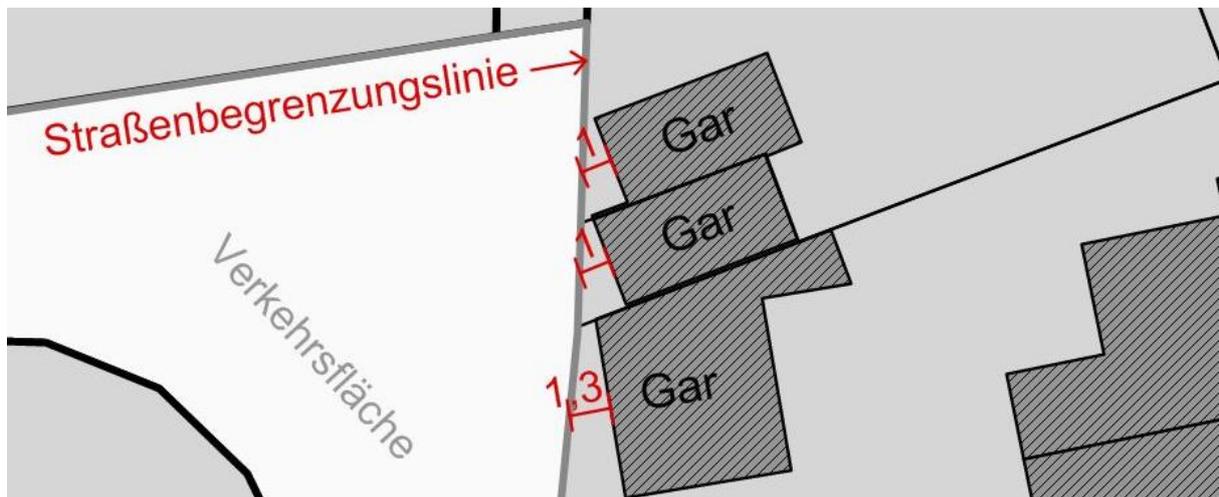


Abb. 11: Bemessung der Abstände von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie.
Darstellung: bhm

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 und Teilneufassung 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.

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

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung zu vorliegendem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften kommt zu dem Ergebnis, dass der Untersuchungsbereich Vögeln nur geringes Brutpotenzial bietet und die Freiflächen nicht als essenzielles Nahrungsgebiet einzustufen sind. Um Verstöße gegen Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, ist die Beachtung einer Bauzeitenbeschränkung für Gehölzrodungen auf die Zeit außerhalb der Brutzeit (Brutzeit = März bis September) sicherzustellen. In Ergänzung zu den bestehenden natur- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen sieht der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung vor.

Weiterhin wird festgesetzt, dass bei Rodung von Bäumen ein Ersatz durch Neupflanzungen in gleicher Anzahl und Größenordnung innerhalb des Baugrundstücks erfolgen muss. Hintergrund dieser Festsetzung sind im Plangebiet vorhandene Bäume, die sich unter anderem positiv auf das Mikroklima sowie das Ortsbild auswirken. Im Sinne des Arten-, Natur- und Klimaschutzes sollten die bestehenden Bäume daher vorrangig erhalten und bei Abgang ersetzt werden.

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. Weiterhin differenzieren die örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf die zulässigen Dachneigungen Haupt- und Nebengebäude. Die maximal zulässige Dachneigung von Nebengebäuden richtet sich dabei nach den Festsetzungen für Hauptgebäude, um ein einheitliches Bild zu gewährleisten. Jedoch wird bei Nebengebäuden keine Mindestdachneigung festgesetzt, sodass auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer, im Sinne bestehender Nebenanlagen im Plangebiet, ermöglicht werden.

Im Hinblick auf Dachaufbauten werden Festsetzungen zur maximalen Breite, den Abständen untereinander sowie zum First, seitlichem Dachrand und unteren Dachabschluss getroffen. Ebenso werden übereinanderliegende Dachaufbauten oder Dachaufbauten über zwei Geschosse ausgeschlossen. 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 2 m 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.

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

Die Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan konkretisiert. Um die gegebenen Geländebeziehungen der jeweiligen Grundstücke und Nachbargrundstücke zu beachten, dient das natürliche Geländeniveau als Bezugspunkt für eventuelle Auffüllungen und Abgrabungen. Um gravierende Geländeversprünge zu vermeiden, wird eine übermäßige Überformung des jeweiligen Grundstücksniveaus durch Festsetzung maximaler Aufschüttungshöhen und Abtragungstiefen verhindert.

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