

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Für das Grundstück Flst.-Nr. 1701/7, Zum Bergmosis in Baiersbronn-Mitteltal wurde eine Bauvoranfrage zum Bau eines Wohnhauses eingereicht. Das Grundstück liegt derzeit im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Bei dem geplanten Wohnungsbauvorhaben handelt es sich nicht um eine sog. im Außenbereich privilegierte Nutzung im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB und es ist daher als sonstiges Vorhaben einzustufen. Im Außenbereich kann ein sonstiges Vorhaben jedoch nur zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt sind. Als öffentlicher Belang wurde im vorliegenden Fall, aufgrund der exponierten Lage die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert als beeinträchtigt angesehen.

Nachdem die Voraussetzungen für die Zulassung eines sonstigen Vorhabens im Außenbereich nicht gegeben sind, ist zur Schaffung von Planungsrecht die Aufstellung einer Abrundungssatzung oder eines Bebauungsplans erforderlich. Nach städtebaulicher Prüfung haben sich die beiden neuen Baugrundstücke im Baugebiet „Bergmosis II“ als geeignete Arrondierungsbereiche für Wohnungsbau ergeben. Hierbei war insbesondere die bereits vorhandene Grunderschließung zu berücksichtigen, d. h. dass hier ohne großen Erschließungsaufwand günstiges Bauland geschaffen werden kann. Aufgrund der bei der Gemeinde eingegangenen Bauanfragen ist der Bedarf für die Schaffung von Bauland an dieser Stelle gegeben.

Da es sich ursprünglich nur um ein weiteres Baugrundstück handelte, war zunächst die Aufstellung einer Abrundungssatzung beabsichtigt. Zwischenzeitlich wurden weitere Bauwünsche (Flst.-Nr. 1754) im Bereich „Bergmosis II“ an die Gemeinde herangetragen. Prinzipiell ist die Gemeinde bereit, in behutsamen Umfang, eine weitere Bebauung im Bereich Bergmosis zuzulassen. Nachdem der zu überplanende Bereich größer geworden ist und insbesondere weil die Gemeinde auf Anregung des Tiefbauamtes die Flächen für den zukünftigen Ausbau der Straße sichern will, soll zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Bereich „Bergmosis II“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene zusätzliche Bebauung und die Sicherung der Verkehrsflächen zu schaffen.

Derzeit stellt sich die Situation so dar, dass im Bereich „Bergmosis“ zwei Gebiete abgrenzbar sind, die als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zu beurteilen sind. Dies ist zum einen die lineare Straßenrandbebauung entlang des Weges „Zum Bergmosis“ und zum anderen die „Haufenbebauung“ im nördlichen Bereich, für die die Gemeinde im Dezember 1986 die Abrundungssatzung „Bergmosis“ aufgestellt hat.

Zwischen diesen beiden Gebieten stellt der hier zu überplanende Bereich eine Zäsur dar, die durch die Topographie und den Straßenverlauf des Weges „Zum Bergmosis“ in ihrer Wirkung verstärkt wird. Das Grundstück Flst.-Nr. 1701/7 hat insofern eine Schlüsselposition, als es bisher die beiden Siedlungsbereiche voneinander abgrenzt und einen den Streusiedlungsbereich prägenden Freiraum darstellt.

Der Bezirksbeirat und der Gemeinderat haben sich eingehend mit den Bauwünschen auseinandergesetzt und sind nach Abwägung der Belange, nämlich einerseits den Grundstücksbesitzern weitere Baumöglichkeiten zu schaffen, andererseits aber auch im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Erholungswert, Blickbeziehungen in die freie Landschaft zu ermöglichen, zum Entschluss gekommen, dass auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1701/7 und 1754 jeweils nur eine Baumöglichkeit geschaffen werden soll.

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Gebiet zwischen dem Innenbereich im Süden und der Abrundungssatzung „Bergmosis“ im Norden städtebaulich zu ordnen und planungsrechtlich abschließend zu regeln. Bezweckt wird die Schaffung von Baurecht auf den vorgenannten Grundstücken und damit die planungsrechtliche Vorbereitung der Errichtung

zweier Wohngebäude (Einfamilienhäuser) zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Bezweckt wird ferner auch zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Aufrechterhaltung von Sichtbeziehungen in die Landschaft die Festsetzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind sowie die Festsetzung der weiterhin für die Landwirtschaft nutzbaren Flächen.

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiersbronn als Mischgebiet mit angrenzender landwirtschaftlicher Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher als aus dem Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 (2) BauGB entwickelt angesehen werden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1:10.000



3 VERFAHRENSABLAUF:

- 22.01.2002 Gemeinderat:
Für den Bebauungsplan „Bergmosis II“ wird ein Aufstellungsbeschluß gefaßt.
- 19.03.2002 Gemeinderat:
Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf und beschließt die vorgezogene Bürger- und Behördenanhörung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen.
- 22.05.2002- Verfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB:
24.06.2002 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in Form einer Planauslegung. Den Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 19.11.2002 Gemeinderat:
Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen, billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
- 02.09.2003- Verfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB:
02.10.2003 Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 00.02.2004 Gemeinderat:
Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Bergmosis II“ als Satzung.

4 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt auf einem Bergrücken südlich des Ortsteils Mitteltal. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 1701/7, 1701/2, 1791/3, 1701/4, Teil von 1754, Teil von 1752/1 und Teil von 1699 (Straße). Im Norden grenzt das Plangebiet an die Abrundungssatzung „Bergmosis“, im Osten und Westen schließt sich die freie Landschaft an das Plangebiet an. Im Süden befindet sich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Bergmosis.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Beschränkung der Wohnungszahl, von Bebauung freizuhaltende Flächen

Art der baulichen Nutzung

Um gewerbliche Nutzungen auszuschließen und die Art der baulichen Nutzung entsprechend dem Umgebungscharakter festzusetzen, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Ausschluss der nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen und der Vermeidung

derung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen ausnahmsweise zulässig sein, da solche Nutzungen aufgrund der reizvollen landschaftlichen Lage durchaus gewollt sind und der Fremdenverkehrssektor eine wichtige Rolle in der Gemeinde Baiersbronn spielt.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der landschaftlichen Lage und vorgegeben durch die bereits bestehende Bebauung soll im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung realisiert werden. Aus diesem Grund wurden Einzelbaufenster in der Größe von 12 x 14 m ausgewiesen. Ferner sollen im Plangebiet, um eine zu hohe Baudichte zu verhindern, und um den vorhandenen Gebietscharakter zu wahren, nur Einzelhäuser zugelassen werden.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 entsprechen auch die städtebaulichen Dichtewerte der umgebenden Bebauung. Ebenfalls in Anlehnung an die umgebende Bebauung wurde die maximale Traufhöhe der Gebäude auf 6,50 m über der Oberkante der Straße beschränkt. Die maximale Firsthöhe wurde auf 5,50 m über der maximalen Traufhöhe festgelegt.

Um die aufgelockerte Wirkung der Bebauung und unversiegelte Gartenbereiche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu gewährleisten, wurde festgesetzt, daß Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster und der ausgewiesenen GA-Zonen, Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten ST-Zonen und im Bereich zwischen Straße und rückseitiger Gebäudeflucht zulässig sind.

Aus gleichen Gründen sollen Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Kleintierhaltung nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, wenn die Größe der Nebenanlage 30 m² nicht überschreitet und die örtlichen Bauvorschriften, die auch für Nebenanlagen gelten, eingehalten werden. Dadurch wird gewährleistet, dass in den großen Gartenbereichen zumindest kleinere Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) zulässig sind.

Anzahl der Wohnungen

Zu Verhinderung einer zu massiven ortsuntypischen Bebauung, zur Wahrung des ländlichen Charakters und nicht zuletzt um das Verkehrsaufkommen gering zu halten wurde die Obergrenze für die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 festgesetzt.

freizuhaltende Flächen/ Fläche für Landwirtschaft

Die historische Siedlungslandschaft in Baiersbronn wird durch weitläufige Streusiedlungen in freier Wiesenlage geprägt. Charakteristisches Merkmal dieser Landschaft ist der Wechsel zwischen lockerer Bebauung und offenen Wiesenflächen. Um den die Bebauung prägenden Freiraum zu erhalten und um bandartige Bebauung auf diesem exponierten Hangrücken zu verhindern, wurde ein Teilbereich des Plangebietes als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Da die heute tatsächlich ausgeübte Nutzung mit diesem Planungsziel der Freihaltung vereinbar ist, wurde als Art der Flächennutzung Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Wiesenfläche“ im Bebauungsplan festgesetzt und gleichzeitig bestimmt, dass auf der Fläche für Landwirtschaft außer der bestehenden Garage in der dafür ausgewiesenen Garagenzone keine weiteren baulichen Anlage zulässig ist. Dadurch soll der Streusiedlungscharakter des Bereichs Bergmosis erhalten und die Blickbeziehung in den umgebenden Landschaftsraum und insbesondere in das landschaftsgliedernde Seitental gewährleistet werden. Aus diesen Gründen wurde die Frei-

haltung dieser Fläche auch vom Regionalverband Nordschwarzwald als wichtiger Beitrag zur Erhaltung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes ausdrücklich begrüßt.

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote

Da die Bauvorhaben sich in einer landschaftlich exponierten Lage befinden wird besonders auf die Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild geachtet. Zu diesem Zweck wurden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Zum einen wurden in der Planzeichnung Pflanzgebote eingetragen und festgesetzt, dass dementsprechend heimische Obst- oder Laubbäume wie z.B. Hainbuche, Erle, Ahorn, Apfel- oder Kirschbaum anzupflanzen sind. Die Pflanzgebote wurden als Ausgleich insbesondere auf den zwei neu geschaffenen Baugrundstücken eingetragen.

Ferner wurden weitere Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken in Form eines textlich festgesetzten Pflanzgebotes von einem standortgerechten Baum und einem heimischen Strauch je angefangener 300 m² Grundstücksfläche im Innenbereich festgesetzt. Aus Gründen der Gleichbehandlung sind dabei die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote anzurechnen.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, als Beitrag zur Grundwasserneubildung und nicht zuletzt zur Entlastung der Kanalisation wurde bestimmt, dass Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen sind.

Die beschriebenen Maßnahmen dienen neben der landschaftlichen Einbindung der Gebäude auch dem Ausgleich der durch die Errichtung des Wohngebäudes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Bei drei der fünf Baufenster handelt es sich um Bestandsgebäude und nur mit zwei Baufenstern werden tatsächlich neue Baugrundstücke geschaffen. Darüber hinaus werden große Teile des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt und so vor Bebauung geschützt. Da insgesamt durch die Schaffung zweier Wohngebäude nur von einem geringen Eingriff auszugehen ist, werden die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend angesehen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden und eine ortstypische, dem ländlichen Charakter entsprechende Bauweise zu gewährleisten, soll zeitgleich mit dem Bebauungsplan auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für das Plangebiet erlassen werden. Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten Regeln zur Gestaltung der Fassaden, der Dächer, der Dachneigungen, der Dachaufbauten, der Einfriedungen und der Geländeabstützungen. Durch die Gestaltungsvorschriften soll sichergestellt werden, daß orts- und landschaftstypische Bauformen und Materialien verwendet werden und sich die Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und somit ein Mindestmaß an Übereinstimmung des Orts- und Straßenbildes und eine harmonische Erscheinung der Dachlandschaft erreicht wird.

Innerhalb des Plangebietes müssen neue Telekommunikationsleitungen verlegt werden. Städtebauliche Kriterien (Gestaltung, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wurde unter Ziffer 2.5 die örtliche Bauvorschrift aufgenommen

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 6

dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

5.4 Hinweise

Aus Gründen des Bodenschutzes und der Abfallvermeidung wurden Hinweise hinsichtlich des Umgangs mit Erdaushub aufgenommen. Darüber hinaus sollen die zukünftigen Bauherren durch die Hinweise zum Umgang mit unbelastetem Niederschlagswasser angeregt werden, auf den privaten Grundstücken Zisternen und Regenwasserversickerungsmulden zu errichten, und so einen aktiven Beitrag zur Regenrückhaltung und zur Grundwasserneubildung zu leisten.

6 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist bereits durch den bestehenden Weg „Zum Bergmosis“ erschlossen. Allerdings ist dieser Weg teilweise sehr eng (5,0 m und weniger) und in schlechtem Zustand. Das Tiefbauamt der Gemeinde Baiersbronn gibt daher zu bedenken, dass im Rahmen des Bebauungsplans die künftige Erschließung gesichert werden soll. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplanbereich die Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 7,0 m festgesetzt, d.h. für die Straßenverbreiterung müssen Teile privater Grundstücke in Anspruch genommen werden. Zunächst ist daran gedacht im Wege freiwilliger Vereinbarungen Grundstücksflächen zu erwerben, um die Straße später in angemessener Form ausbauen zu können.

7 FOLGEWIRKUNGEN

Die beabsichtigten Bauvorhaben sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Bodenordnung wird nicht erforderlich. Folgewirkungen sind aufgrund der geringen Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 1,06 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,50 ha
Fläche für Landwirtschaft	ca. 0,44 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,12 ha

Baiersbronn, den 18.12.2003

Der Bürgermeister



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabenforring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Der Planverfasser

**Körber
Barton
Fahle**