

Gemeinde Baiersbronn

Landkreis Freudenstadt

## **S A T Z U N G**

- über a) **den Bebauungsplan „Zum Bruderhof - Erweiterung“ im Ortsteil Mitteltal der Gemeinde Baiersbronn**
- b) **die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zum Bruderhof - Erweiterung“ im Ortsteil Mitteltal der Gemeinde Baiersbronn**

Der Gemeinderat der Gemeinde Baiersbronn hat am 31.05.2005

- a) aufgrund des § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) i.V.m. dem Baugesetzbuch – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), i.d.F. der letzten Änderung,
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1, 3 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), i.d.F. der letzten Änderung i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der zur Zeit gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Zum Bruderhof - Erweiterung" im Ortsteil Mitteltal der Gemeinde Baiersbronn, sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Zum Bruderhof - Erweiterung" im Ortsteil Mitteltal der Gemeinde Baiersbronn als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf das Grundstück Flst.-Nr. 571/2.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 11.01.2005). Durch den Bebauungsplan „Zum Bruderhof – Erweiterung“ wird ein Teilbereich (ca. 160 m<sup>2</sup>) des Bebauungsplan „Zum Bruderhof“ vom 20.10.1980 überlagert.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteile der Satzung sind

(1) der Bebauungsplan, bestehend aus:

- a) zeichnerischer Teil und Zeichenerklärung im Maßstab 1: 500 vom 11.01.2005
- b) textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 11.01.2005

(2) die örtlichen Bauvorschriften vom 11.01.2005

Beigefügt ist eine gemeinsame Begründung vom 11.01.2005.



## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Für das Grundstück Flst.-Nr. 571/2, in Baiersbronn-Mitteltal wurde eine formlose Anfrage zum Bau eines Wohnhauses gestellt. Daraufhin wurde dem Eigentümer nach Abklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt, dass das Grundstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und somit als im Außenbereich liegend zu betrachten ist.

Zur Schaffung von Planungsrecht ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das zunächst favorisierte Instrument der Abrundungssatzung greift im vorliegenden Fall nicht, das zwar ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil abgerundet werden kann, nicht jedoch ein bestehender Bebauungsplan. Insofern wurde beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan „Zum Bruderhof“ um dieses Grundstück zu erweitern um Bauland für eine ortsansässige Familie zu schaffen.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine vernünftige Abrundung der bisherigen Bebauung, die aber gleichsam den Abschluss der Bebauung in diesem Bereich darstellen soll.

Der Bezirksbeirat und der Gemeinderat haben sich eingehend mit den Bauwünschen auseinandergesetzt und sind nach Abwägung der Belange, nämlich einerseits den Grundstücksbesitzern Baumöglichkeiten zu schaffen, andererseits aber auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild und den Erholungswert, zum Entschluss gekommen, dass auf dem Grundstück Flst.-Nr. 571/2 nur eine Baumöglichkeit geschaffen werden soll.

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Planungsrecht für das betreffende Grundstück zu schaffen und die Bebauung in diesem Bereich abschließend zu regeln. Bezweckt wird die planungsrechtliche Vorbereitung der Errichtung eines Wohngebäudes zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Bezweckt wird ferner auch zum Schutz des Landschaftsbildes die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Grünflächen).

## **2 LAGE DES PLANGEBIETS, BENACHBARTER BEBAUUNGSPLAN**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mitteltal südlich der Murg und umfasst vollständig das Grundstück Flst.-Nr. 571/2, einen Teil des Straßengrundstücks „Zum Bruderhof“ 571/13 sowie den zur Herstellung einer Wendeanlage notwendige Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 571/14. Im Osten liegt der bestehende Bebauungsplan „Zum Bruderhof“ mit Rechtskraft vom 20.10.1980. Im Westen und Süden schließt sich die freie Landschaft an.

Der bestehende Bebauungsplan „Zum Bruderhof“ wurde zu einer Zeit aufgestellt, als die Grundstücke noch nicht gebildet waren. Die westliche Abgrenzung des damaligen Bebauungsplans wurde im Vorgriff auf die Grundstücksbildung vorgenommen und stimmt heute nicht mit den Grundstücksgrenzen zwischen Flst.-Nr. 571/3 und 571/2 überein. Dadurch kommt es, dass der jetzt aufzustellende Bebauungsplan, der genau das Grundstück 571/2 umfassen soll, den alten Bebauungsplan „Zum Bruderhof“ auf einer Fläche von ca. 160 m<sup>2</sup> überlagert. Der Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans wurde in der Planzeichnung dargestellt.

26.04.2005	<u>Gemeinderat:</u> Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Zum Bruderhof - Erweiterung“ als Satzung.
------------	--

## 5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Beschränkung der Wohnungszahl

#### Art der baulichen Nutzung

Der bestehende Bebauungsplan weist ein Dorfgebiet aus. Tatsächlich setzt sich die bestehende Bebauung vorwiegend aus Wohnhäusern zusammen und die für ein Dorfgebiet typischen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sind weder vorhanden noch zukünftig zu erwarten. Insofern entspricht das Baugebiet eher dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets, weshalb folgerichtig die Erweiterung, abweichend von den Festsetzungen des benachbarten Baugebiets, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Dadurch werden auch gewerbliche Nutzungen weitgehend ausgeschlossen und die Art der baulichen Nutzung entsprechend dem Umgebungscharakter 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 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 und insbesondere im Ortsteil Mitteltal 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 wurde ein Einzelbaufenster in der Größe von 11 x 13 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 588,0 m ü NN festgesetzt, was einer Höhe von ca. 3,0 m über der Oberkante der Straße entspricht. Die maximale Firsthöhe ergibt sich dann aus der Tiefe des Baufensters und der maximal zulässigen Dachneigung. Damit die Gebäude durch Abgrabungen talseitig nicht zu massiv wirken, wurde festgesetzt, dass die Gebäude talseitig nur mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m in Erscheinung treten dürfen.

Um die aufgelockerte Wirkung der Bebauung und unversiegelte Gartenbereiche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu gewährleisten, wurde festgesetzt, daß Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der Baufenster und der ausgewiesenen ST/CP/GA-Zonen 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 m³ nicht überschreitet und die örtlichen Bauvorschriften, die auch für Nebenanlagen gelten, eingehalten werden. Dadurch wird gewährleistet, dass



**BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 5

gen 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.

**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 die bestehende Straße „Zum Bruderhof“ erschlossen. Der Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen ist möglich. Da die bisherige Straßenbreite keine ausreichende Wendemöglichkeit bietet, wurde der Platzbedarf zur Schaffung eines Wendehammers in den Bebauungsplan einbezogen und dadurch planungsrechtlich gesichert. Hierfür ist die Inanspruchnahme von geringen Teilen (ca. 18 m<sup>2</sup>) des Grundstücks Flst.-Nr. 571/14 notwendig. Gesichert werden soll der Platzbedarf für einen Wendehammer für PKW und LKW bis 8,0 m Länge (EAE Wendeanlagentyp 2).

**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**

<b>Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:</b>	<b>ca. 3.175 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 593 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 2.384 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 198 m <sup>2</sup>

Baiersbronn, den 16.06.2005

Der Bürgermeister



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabenring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 76-0 · Fax 07 61/3 68 76-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Der Planverfasser

Körber  
Barton  
Fahle ■

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften :

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen:

- § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) i. V. m. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1.1 Einschränkung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind von den in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Nutzungen nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Alle anderen in der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

#### **1.1.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)**

##### **1.1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der festgesetzten Stellplatz-, Garagen- und Carportzone (ST/CP/GA) zulässig.**

#### **1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Kleintierhaltung sind nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sich die Größe auf max. 30 m³ beschränkt und die Nebenanlagen ortstypisch gestaltet werden.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

#### **1.2.1 Höhen, Höhenlage (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)**

##### **1.2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA wird eine maximale Traufhöhe von 588,0 m ü NN festgesetzt.**

Die maximale Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade.

##### **1.2.1.2 Die Gebäude dürfen talseitig, gemessen zwischen Oberkante Gelände und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut, maximal mit einer Wandhöhe von 6,50 m in Erscheinung treten.**

- 1.2.2 **Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauN-VO)
- 1.2.2.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile oder Vorbauten wie Balkone und Erker sind als Ausnahme zugelassen, wenn sie eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenze auf der gesamten Länge um max. 1,00 m überschreiten.
- 1.2.2.2 Die die überbaubare Fläche nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen definierenden Baugrenzen dürfen als Ausnahme mit Bauteilen um bis zu 1,50 m überschritten werden, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist und die eine wohnraum-ähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten). Diese Bauteile dürfen allerdings nicht breiter als 8,00 m sein.
- 1.3 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Im allgemeinen Wohngebiet WA wird die Zahl der Wohnungen für *Einzelhäuser* auf maximal 2 je Gebäude festgesetzt.
- 1.4 **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von natur und Landschaft, Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)
- 1.4.1 Gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzgeboten sind heimische Obst- oder Laubbäume (z.B. Hainbuche, Erle, Ahorn, Apfel-, Kirschbaum) anzupflanzen. Die bestehende im Plan eingetragene Abwasserleitung ist in einem Abstand von 3,0 m von Bepflanzung freizuhalten.
- 1.4.2 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.5 **Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); in der Fassung der letzten Änderung.

### **2.1 Fassadengestaltung (§74 (1) Nr. 1 LBO)**

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Stein oder Holz zulässig.

### **2.2 Dachgestaltung (§74 (1) Nr. 1 LBO)**

- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35 – 45° zu versehen. Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 25° zu versehen. Nebengebäude und Garagen dürfen ausnahmsweise auch mit flachgeneigten bzw. Flachdächern errichtet werden, wenn diese begrünt werden.

- Die Dächer sind mit Ziegeln aus Ton oder Beton in roter bis brauner Tönung zu decken.
- Dachaufbauten sind mit einem Schlepp- oder Satteldach zu versehen. Dachgauben und Wiederkehren sind max. bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.
- Der Abstand der Dachgauben zum First muß mindestens 1,0 m, zur Giebelwand mindestens 2,5 m betragen. Dachgauben müssen zur Traufe mindestens 0,8 m Abstand einhalten.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Breite von 0,8 m zulässig.

### **2.3 Einfriedungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)**

- Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedungen maximal bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- Einfriedungen sind als Holzzaun mit senkrechter Lattung (sog. Staketenzaun) oder in Form von freiwachsenden Laubgehölzen auszuführen.
- Nicht zulässig sind Einfriedungen im Übergang zur freien Landschaft.

### **2.4 Geländeabstützungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)**

Geländeabstützungen sind nur in Trockenbauweise als Mauern aus Buntsandstein oder Granitsteinen zulässig.

### **2.5 Niederspannungsfreileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Abfallwirtschaft**

- Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, daß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.
- Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Erdaushubbörse). Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen.


### **3.2 Entwässerung/ Umgang mit unbelastetem Niederschlagswasser**

Da hier ein Trennsystem vorhanden ist, muss Oberflächenwasser des Gebäudes Richtung Murg - entweder durch oberirdische Verrieselung über den bewachsenden Mutterboden, oder unterirdische Ableitung - entwässert werden. Das unterhalb liegende Flst.549/1 ist Eigentum der Gemeinde weshalb auf ein Leitungsrecht verzichtet werden kann.




Es wird empfohlen das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück schadlos über die belebte Bodenschicht zu versickern. Hierzu eignen sich neben der breitflächigen Versickerung u.a. Mulden mit einem Volumen von  $1\text{m}^3/100\text{m}^2$  Dachfläche. Bei einer möglichen Vorschaltung von Zisternen für die Nutzung von Regenwasser sollten Systeme mit Abflussdrosselung gewählt werden. Das Muldenvolumen kann dann reduziert werden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nicht gestattet.

Baiersbronn, den 16.06.2005

  
Der Bürgermeister



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

  
Schwabenring 2 | 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

Körber  
Barton  
Fahle ■

Der Planverfasser



# GEMEINDE BAIERSBRONN

## Landkreis Freudenstadt

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

#### „Zum Bruderhof - Erweiterung“ in Baiersbronn-Mitteltal

#### Verfahrensvermerke


Die Aufstellung wurde am 26.10.2004 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 05.11.2004 im amtlichen Nachrichtenblatt „Murgtalbote“, Jahrgang 2004, Nummer 1368 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben mit der Begründung öffentlich vom 15.02.2005 bis 15.03.2005 ausgelegen.

Die Satzung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurde vom Gemeinderat am 31.05.2005 beschlossen.

Ausgefertigt: Baiersbronn, den 16.06.2005

  
- Beck -  
Bürgermeister



Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 02.09.2005 im amtlichen Nachrichtenblatt „Murgtalbote“ Jahrgang 2005 Nummer 1407 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Baiersbronn, den 05.09.2005

  
- Alt -  
Erster Beigeordneter

