

Gemeinde Baiersbronn

Kreis Freudenstadt

S A T Z U N G

der Gemeinde Baiersbronn
über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
für das Gebiet "Weißenbach" im Ortsteil Mitteltaal

Der Gemeinderat hat am 28.01.1997 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Weißenbach" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBI. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.12.1991 (GBI. S. 860);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBI. S. 617).

§ 1

Gegenstand der 1. Änderung und Ergänzung

Gegenstand der 1. Änderung und Ergänzung ist der Bebauungsplan vom 01.04.1966. Die Bebauungsvorschriften gelten unverändert. Der zeichnerische Teil wird durch 2 Deckblätter im Bereich der Flst. Nr. 858/3 geändert und im Bereich der Flst. Nr. 875 ergänzt.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 28.01.1997 wird der Bebauungsplan zeichnerisch durch 2 Deckblätter vom 28.01.1997 geändert und erweitert.

§ 3
Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- | | |
|--|----------------|
| (1) 1 Deckblatt im Bereich der Flst. Nr. 857/2 und 857 | vom 28.01.1997 |
| (2) 1 Deckblatt im Bereich der Flst. Nr. 858/3 | vom 28.01.1997 |

Beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------|
| (1) Begründung | vom 28.01.1997 |
| (2) Hinweise zur Bebauungsplanänderung und -ergänzung | vom 28.01.1997 |

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

Diese 1. Änderung und Ergänzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan vom 01.04.1966 für die Deckblattbereiche außer Kraft.

Gemeinde Baiersbrunn, den

29. Jan. 1997


Beck
Bürgermeister



1 ALLGEMEINES

1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Weißenbach“ der Gemeinde Baiersbronn ist seit dem 01.04.1966 rechtskräftig und wurde mit dem Ziel aufgestellt die städtebauliche Ordnung für dieses Gebiet festzusetzen.

Anlaß für die 1. Bebauungsplanänderung und -ergänzung sind zwei Bauvorhaben der ortsansässigen Bewohner. Es handelt sich dabei um ein Wohnungsbauvorhaben auf dem Grundstück Flst.-Nr. 857, das teilweise auch auf dem Grundstück Flst.-Nr. 857/2 liegt. Da das Grundstück Flst.-Nr. 857 bisher nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt muß der Geltungsbereich im Norden geringfügig ergänzt werden. Bei dem anderen Bauvorhaben handelt es sich um einen Garagenbau auf dem Grundstück Flst.-Nr. 858/3, in Ergänzung zu einem bestehenden Wohnhaus.

Ziel der Bebauungsplanänderung und -ergänzung ist, in dem nördlich der Ortsmitte von Mitteltal gelegenen Gebiet „Weißenbach“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschten Bauvorhaben im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.

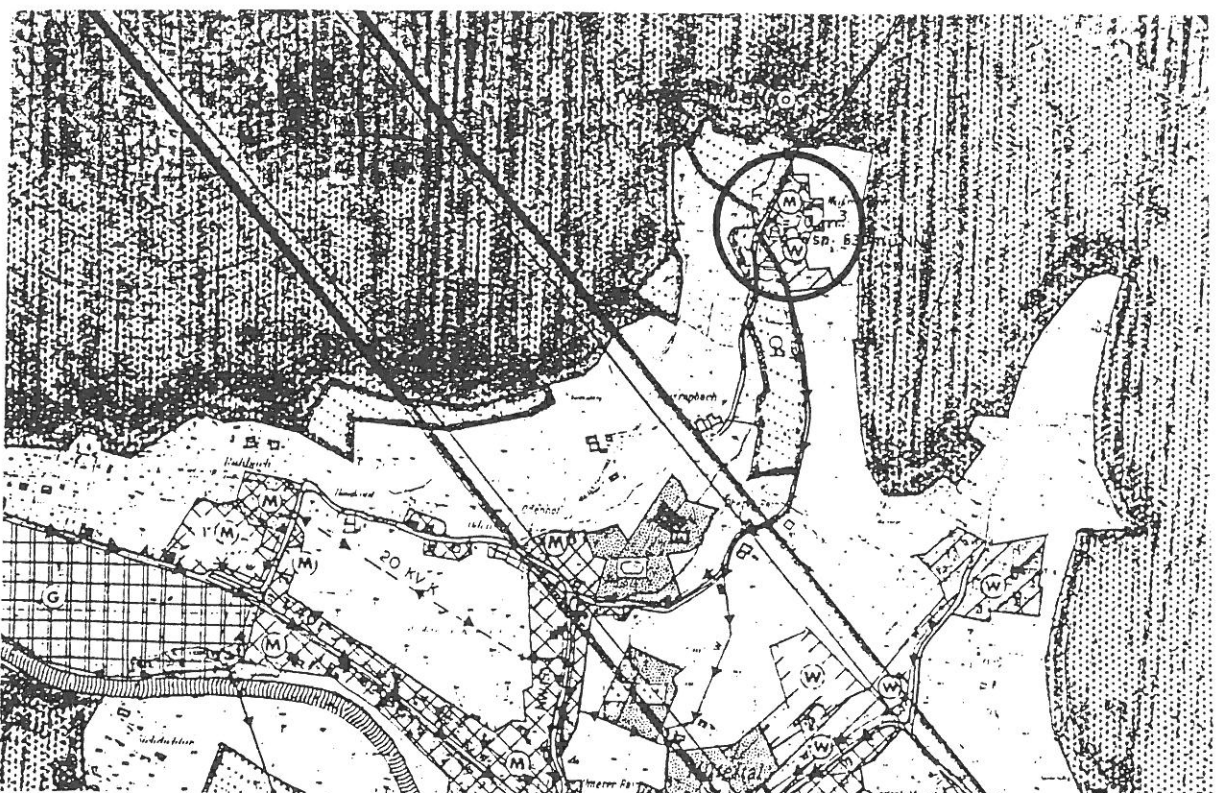
1.2 Flächennutzungsplan

1.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Gebiet „Weißenbach“ als Mischgebiet bzw. als Wohngebiet dargestellt. Die vorliegende geringfügige Ergänzung stellt eine Entwicklung aus dem rechtsgültigen FNP dar. Die veränderte Geltungsbereichsgrenze wird bei der nächsten FNP-Fortschreibung berücksichtigt.

1.2.2 Flächennutzungsplanausschnitt

Maßstab 1:10.000



1.3 Verfahrensablauf:

- 23.07.1996 *Gemeinderat:* Beschluß der 1. Planänderung und -ergänzung des Bebauungsplans „Weißenbach“. Beschluß der Vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage einer im Gemeinderat vorgestellten Variante durchzuführen.
- 27.08.1996-
17.09.1996 Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB: Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange.
- 22.10.1996 *Gemeinderat:* Beschluß über die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluß der Offenlage.
- 05.11.1996-
06.12.1996 Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB: Durchführung der Offenlage.
- 28.01.1997 *Gemeinderat:* Beschluß über die Anregungen und Bedenken aus der Offenlage und Beschluß der Satzung.

2 PLANUNGSINHALTE

Der Bebauungsplan wird durch zwei Deckblätter geändert bzw. ergänzt.

Für das Wohnungsbauvorhaben im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wird der Bereich Flst.-Nr. 857/2 geändert und der Bebauungsplan im Bereich Flst.-Nr. 857 (westlicher Teil) ergänzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung des geplanten Wohngebäudes entsprechen den Bebauungsplanfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Dachneigung und Zahl der zulässigen Vollgeschosse für das hinzukommende Wohngebäude werden, wie im gesamten Bebauungsplan in das Baufenster eingeschrieben.

Die Erschließung des neuen Wohngebäudes ist durch die Straße „Im Oberrain“ gesichert.

Das zweite Deckblatt betrifft eine Änderung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 858/3. Zur Verwirklichung des geplanten Garagenbaus wird im südöstlichen Bereich des Grundstücks ein Baufenster für eine Garage eingetragen. Zwecks Einbindung in die Landschaft wird für die Garage ein begrüntes Flachdach festgesetzt.

3 AUSWIRKUNGEN NEUER RECHTSGRUNDLAGEN

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Weißenbach“ behalten für die Deckblattbereiche ihre Gültigkeit. Für den Ergänzungs- und Änderungsbe-
reich gelten allerdings sinngemäß die neuen Rechtsgrundlagen.

3.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich kommt das neue Baugesetzbuch (BauGB) 1986 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.1994 und die geänderte Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 zur Anwendung, während für den bestehenden Bebauungsplanbereich weiterhin die bei Satzungsbeschluß geltenden Rechtsgrundlagen bestehen bleiben sollen.

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 3

Grundsätzlich gelten bei einer geänderten Numerierung im BauGB bzw. der BauNVO die sinngemäß entsprechenden Regelungen.

Eventuell sich ergebende Erleichterungen z.B. bei der Nichtanrechnung von Wohnflächen außerhalb von Vollgeschossen (z.B. Geschossflächen in Dachspitzen) oder der höheren Ausnutzung der Grundstücke werden im Sinne einer optimalen Ausnutzung vorhandener Baulandreserven begrüßt.

3.2 Landesbauordnung (LBO) 1996

Für die Änderungsbereiche kommt die neue LBO zur Anwendung, während für den bestehenden Bebauungsplanbereich weiterhin die bei Satzungsbeschluß geltenden Rechtsgrundlagen bestehen bleiben sollen. Da die bisherigen Bebauungsvorschriften auch auf den Erweiterungsbereich bezogen werden, ist zu prüfen, inwieweit sich durch neue Regelungen Änderungen der bisherigen Planungsabsicht ergeben könnten:

- grundsätzlich gelten bei einer geänderten Numerierung in der LBO (z.B. § 73 alt bzw. § 74 neu) die sinngemäß entsprechenden Regelungen.
- Abstandsflächen: Die geänderten Regelungen erscheinen im Dorfgebiet von untergeordneter Bedeutung. Erleichterungen bzw. verbesserte Ausnutzungsmöglichkeiten liegen im Planungsinteresse der Gemeinde. Negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung durch geringere Grenzabstände werden auf Grund der festgesetzten Baufenster nicht erwartet.
- Stellplätze: Die Änderung, daß für Wohnungen nur noch mind. 1 Stellplatz/Wohneinheit gefordert werden kann, sofern keine anderweitige Festsetzung getroffen wird, ist im vorliegenden Fall unbedeutend, da die Gemeinde keine anderweitigen Festsetzungen zu der Zahl notwendiger Stellplätze getroffen hat.

4 BODENORDNUNG

Durch die Bebauungsplanänderung und -ergänzung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Private Grundstücksregelungen bleiben unberührt.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Wegen des geringen Umfangs der Planänderung und -ergänzung sind keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Baiersbronn, den



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körber • Barton • Fahle

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

Rechtsgrundlagen:

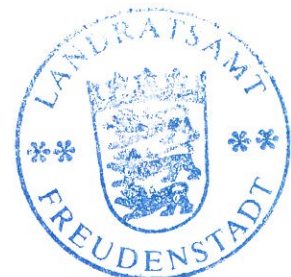
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.11.1994 (BGBl. I S. 3486))
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung 1996 (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Weißenbach“ vom 15.09.1965 werden für die Deckblattbereiche übernommen.

2 HINWEISE DER UNTEREN WASSER- UND BODENSCHUTZBEHÖRDE

- 2.1 Durch die entsprechende Wahl der Erdgeschoß- Fußbodenhöhe ist beim Erdaushub der geplanten Gebäude durch den Erdauftrag z.B. für Erdterrassen ein Erdmassenausgleich anzustreben.
- 2.2 Der Verbleib des Bodens im Baugebiet ist einem Abtransport vorzuziehen; falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
- 2.3 Nach Kenntnis des Landratsamtes wird zumindest ein Teil der in dem Bebauungsplangebiet vorhandenen Gebäude über private Trinkwasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Im Zuge der Erschließung des geplanten Baugebietes wird empfohlen, sämtliche vorhandenen und geplanten Gebäude an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
- 2.4 Sämtliche Gebäude sind im Trennsystem in die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen zu entwässern.
- 2.5 Die Befestigung der Hofflächen, der Garagenzufahrten und der Pkw,- Stellplätze ist auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken; sie sollte grundsätzlich nur mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine) erfolgen.
- 2.6 Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) sollte, sofern dies ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken und Nachbargebäuden möglich ist, breitflächig und oberflächennah über eine belebte Bodenschicht (z.B. flache Rasenmulden) versickert werden.
- 2.7 Das Waschen von Fahrzeugen ist nicht erlaubt, da die Entwässerung im Trennsystem erfolgt.



3 HINWEIS DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE

Auf den Flst. Nrn. 857 und 857/2 stellt eine bestehende Mauer ein besonders geschütztes Biotop nach § 24 a Naturschutzgesetz dar. Im Falle einer Beeinträchtigung wird die erforderliche Genehmigung nach dem Naturschutzgesetz im Rahmen des entgeltigen Baugesuchs beurteilt.

Baiersbronn, den 28. Jan. 1997


Der Bürgermeister



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

Geprüft!

3. Juni 1997

Freudenstadt, den
Landratsamt -

