

Gemeinde Baiersbronn

Landkreis Freudenstadt

SATZUNGEN

- über a) **die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Reichenbacher Höfe - West“ im Ortsteil Klosterreichenbach**
- über b) **die örtlichen Bauvorschriften zur Abrundungssatzung im Bereich „Reichenbacher Höfe - West“ im Ortsteil Klosterreichenbach**

Der Gemeinderat der Gemeinde Baiersbronn hat am 26.10.2004

- a) aufgrund des § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) i. V. m. § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches – 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, die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Reichenbacher Höfe - West“ im Ortsteil Klosterreichenbach, sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Abrundungssatzung im Bereich „Reichenbacher Höfe - West“ im Ortsteil Klosterreichenbach, als Satzungen beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Bereich „Reichenbacher Höfe - West“ in Baiersbronn, Ortsteil Klosterreichenbach wird abgerundet. Durch die Satzung wird das Grundstück Flst.-Nr. 42/8 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Gleichzeitig wird eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften zur Abrundungssatzung „Reichenbacher Höfe - West“ beschlossen.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

- a) Für die Abrundungssatzung „Reichenbacher Höfe - West“ sind maßgebend:

- (1) die Planzeichnung M 1:1500 vom 12.10.2004
- (2) die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Abrundungssatzung vom 12.10.2004

Sie sind Bestandteil der Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Reichenbacher Höfe - West“.

b) Für die örtlichen Bauvorschriften zur Abrundungssatzung „Reichenbacher Höfe - West“ sind maßgebend:

- (1) der gemeinsame Planzeichnung zur Abrundungssatzung „Reichenbacher Höfe - West“ vom 12.10.2004
- (2) die örtlichen Bauvorschriften zur Abrundungssatzung „Reichenbacher Höfe - West“ vom 12.10.2004

Sie sind Bestandteil der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Abrundungssatzung im Bereich „Reichenbacher Höfe - West“.

Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 12.10.2004

Alle Unterlagen wurden gefertigt vom Büro Körber, Barton und Fahle in Freiburg

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Baiersbronn, den 02.11.2004

-Beck-
Bürgermeister



1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Aufgrund aktueller Bauabsichten für das Grundstück Flst.-Nr. 42/8 auf der Gemarkung Klosterreichenbach wurde von der Verwaltung ermittelt, dass für dieses Grundstück am 23.07.1976 ein positiver Bauvorbescheid erging und die Gemeinde mit Schreiben vom 06.11.1979 bestätigt hat, dass es sich um Bauland handelt. Ferner wurde das Grundstück seit 1970 zur Grundsteuer B veranlagt und von der Gemeinde Abwasserbeiträge erhoben.

Trotz dieser Sachverhalte wurde bei einer im Jahre 2003 eingereichten Bauvoranfrage u.a. aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt, dass sich das Grundstück Flst.-Nr. 42/8 nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet und somit eine Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Zwischenzeitlich haben auch die Besitzer des benachbarten Grundstück Flst.-Nr. 42/3 ihr Interesse für eine Bebauung mitgeteilt. Der Ortschaftsrat und der Gemeinderat hatten daher beschlossen die ursprünglich für das Grundstück Flst.-Nr. 42/8 vorgesehene Abrundungssatzung auf einen Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 42/3 auszudehnen. Die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde und der höheren Verwaltungsbehörde beim Landratsamt Freudenstadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage machten unmissverständlich deutlich, dass es für die Abrundungssatzung mit drei Baumöglichkeiten keine Aussicht auf Genehmigung gibt. Da gegen die eine Baumöglichkeit auf Flst.-Nr. 42/8 keinen Einwände bestehen, wird die Abrundungssatzung auf die eine zusätzliche Baumöglichkeit beschränkt und das Grundstück 42/3 im Außenbereich belassen.

Anlass für den Erlass einer Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Bereich „Reichenbacher Höfe - West“ im Ortsteil Klosterreichenbach der Gemeinde Baiersbronn ist das Bauvorhaben im Außenbereich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 42/8 in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden und nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilenden Ortsteil Reichenbacher Höfe. Ziel ist es, das Grundstück Flst.-Nr. 42/8 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und somit eine klare Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich festzulegen. Bezweckt wird die Schaffung von Baurecht auf den vorgenannten, durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägten Grundstücken und damit die planungsrechtliche Vorbereitung der Errichtung eines Wohngebäudes (Einfamilienhaus) zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Die Bestandsbauflächen südlich der Tonbachstraße wurden zur Klarstellung ebenfalls in die Abrundungssatzung einbezogen.

2 VERFAHRENSABLAUF:

- | | |
|----------------------------|--|
| 24.02.2004 | Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung einer Abrundungssatzung „Reichenbacher Höfe - West“ auf der Gemarkung Klosterreichenbach, billigt den vorgelegten Abgrenzungsplan und beschließt die frühzeitige Beteiligung durchzuführen. |
| 01.03.2004 –
16.04.2004 | Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB |
| 16.03.2004 –
16.04.2004 | Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Planauslegung. |

- 22.06.2004 Der Gemeinderat behandelt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
- 07.09.2004 – Durchführung der Offenlage
07.10.2004
26.10.2004 Der Gemeinderat behandelt die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Anregungen, sowie die eingeholten Stellungnahmen der betroffenen Bürger, billigt den aufgrund der Anregungen geänderten Entwurf und beschließt die Abrundung für das Gebiet „Reichenbacher Höfe – West“ als Satzung.

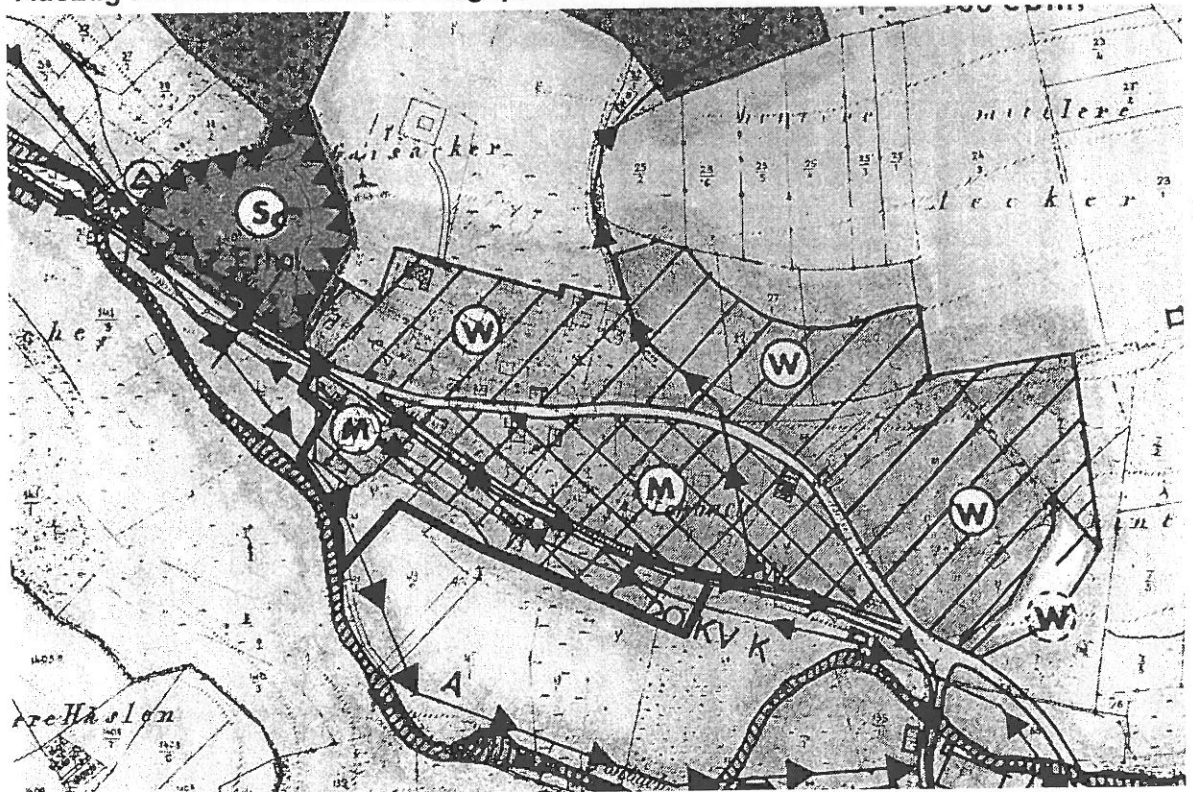
3 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt im Tonbachtal im Bereich Reichenbacher Höfe und umfasst hauptsächlich die bestehende Bebauung südlich der Tonbachstraße. Das neu zur Bebauung vorgesehenen Grundstück liegt am nördlichen „Ortsausgang“ der Reichenbacher Höfe ebenfalls südlich der Tonbachstraße. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiersbronn stellt im Bereich „Reichenbacher Höfe“ südliche der Tonbachstraße eine Mischbaufläche dar. Das Grundstück für die geplante Neubebauung ist überwiegend von dieser Bauflächendarstellung erfasst, so dass die Abrundungssatzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



5 FESTSETZUNGEN ZUR ABRUNDUNGSSATZUNG

Gemäß § 34 (4) Satz 3 BauGB können in die Abrundungssatzung einzelnen Festsetzung nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 getroffen werden. Daher werden für das neu in den Innenbereich aufgenommenen Grundstück Flst.-Nr. 42/8 einzelne Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erlassen. Für alle anderen Grundstücke im Innenbereich regelt sich die planungsrechtliche und bauordnungsrechtlich Beurteilung nach wie vor alleine nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

5.1 Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Wohnungszahl

Um gewerbliche Nutzungen auszuschließen und die Art der baulichen Nutzung entsprechend dem Umgebungscharakter festzusetzen, werden nur Wohngebäude in Form von Einzelhäusern mit den zugehörigen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zugelassen. Zu Verhinderung einer zu massiven ortsuntypischen Bebauung und zur Wahrung des ländlichen Charakters wurde die Obergrenze für die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 festgesetzt. Zwecks Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauung und einer ortstypischen Gebäudestellung wurden Einzelbaufenster mit 11m x 13m, Garagenzonen sowie Hauptfirstrichtungen im Plan festgesetzt.

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

Da die Bauvorhaben sich in einer landschaftlich reizvollen Lage am Tonbach befinden wird besonders auf die Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild geachtet. Zu diesem Zweck wurden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück wurden in Form eines Pflanzgebotes von einem standortgerechten Baum und zwei heimischen Sträuchern je angefangener 200 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Durch zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzgebote soll auf eine Ortsrandeingrünung hingewirkt werde. Bei der Ermittlung des Flächenteilers wurde zum einen die Größe der Grundstücke und die Tatsache, dass vorhandene Bäume für die Bebauung entfernt werden müssen, berücksichtigt.

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 von drei Wohngebäuden zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

5.3 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden und eine ortstypische, dem ländlichen Charakter entsprechende Bauweise zu gewährleisten, wurden im Rahmen der Abrundungssatzung auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden, der Dächer, der Dachaufbauten und der Einfriedungen erlassen. 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 Regenwasserversickerungsmulden und Zisternen zu errichten, und so einen aktiven Beitrag zur Regenrückhaltung und zur Grundwasserneubildung zu leisten.

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass sich unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 42/8 das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Obere Murg“ anschließt. Durch die geplante Bebauung darf keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets stattfinden.

Schließlich wurden auch die Hinweise aufgenommen, die Aussagen treffen über erforderliche Sichtfelder, den verkehrsgerechten Ausbau der Zufahrten, die Anschlüsse von Ver- und Entsorgungsleitungen und über Neuverlegungen.

6 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.

Baiersbronn, den 27.10.2004


-Beck-
Bürgermeister



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentoring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-1
info@kb-freiburg.de · www.kb-freiburg.de

Der Planverfasser

Körber
Barton
Fahle ■

Die nachfolgenden ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gelten nur für das neu in den Innenbereich einbezogene Grundstück Flst.-Nr. 42/8. Für alle anderen Grundstücke regelt sich die Bebaubarkeit nach wie vor allein nach § 34 BauGB.

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) i.d.F. der letzten Änderung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) i.d.F. der letzten Änderung,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1.1 Art der Nutzung, Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) NR. 1, 2 UND 6 BAUGB)

- 1.1.1 Auf den zur Abrundung einbezogenen Grundstück ist nur die Errichtung eines Wohngebäudes in Form eines Einzelhauses sowie von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO zulässig.
- 1.1.2 Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.1.3 Garagen sind nur innerhalb der Baufenster und der festgesetzten Garagenzonen zulässig.

1.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote (§ 9 (1) NR. 20 UND 25A BAUGB)

- 1.2.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind heimische Obst- oder Laubbäume (z.B. Hainbuche, Erle, Ahorn, Apfel-, Kirschbaum) zu pflanzen.
- 1.2.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Obst- oder Laubbaum (z.B. Hainbuche, Erle, Ahorn, Apfel-, Kirschbaum) und zwei standortgerechte Sträucher (z.B. Hasel, Holunder, Schneeball) zu pflanzen. Die Baumpflanzungen nach Ziffer 1.2.1 sind hierbei anzurechnen
- 1.2.3 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) i. d. F. der letzten Änderung.

2.1 Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Stein oder Holz zulässig, als Ausnahme kann Metall oder Glas zugelassen werden. Sie müssen den ortstypischen Verkleidungen entsprechen.

2.2 Dachgestaltung

- Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35 – 45° zu versehen. Nebengebäude und Garagen dürfen ausnahmsweise auch mit flachgeneigten bzw. Flachdächern errichtet werden, wenn diese begrünt werden.
- Satteldächer sind mit Ziegeln aus Ton oder Beton in roter bis brauner Tönung zu decken.
- Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Satteldachgauben bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.
- Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss mindestens 1,0 m, zur Giebelwand mindestens 2,5 m und zur Traufe mindestens 0,8 m betragen.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

- 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.

3 HINWEISE

3.1 Hinweise zur Verkehrssicherheit und zur Erschließung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die beidseitigen Sichtfelder 5/70 m in den Zufahrtsbereichen zur K 4736 von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von > 0,70 m ab OK Bezugspunkt K 4736 freizuhalten (§ 25- StrG).

Die Zufahrt ist verkehrsgerecht anzulegen, vorhandene Hochbordsteine sind auf Kosten der Antragsteller gegen Tiefbordsteine auszutauschen.

Die Anschlüsse von Ver- und Entsorgungsleitungen im Fahrbereich sind in den Baugesuchs – Unterlagen darzustellen.

Für evtl. Neuverlegungen im Bereich der Straßengrundstücksfläche ist das nach Straßengesetz für Baden-Württemberg erforderliche Benutzungsrecht unter Beifügung von Planunterlagen mit Angaben über Leitungsart, -führung, Rohrart, -durchmesser und Verlegetiefe beim Straßenbaulastträger zu beantragen.

3.2 Schutzgebiete

Es wird darauf hingewiesen, dass der direkt an das Plangebiet südlich angrenzende Bereich als Fauna-Flora-Habitat (7416-301 Obere Murg mit Seitentälern) ausgewiesen ist und dieses Schutzgebiet nicht beeinträchtigt werden darf.

3.3 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.

3.4 Entwässerung, Umgang mit unbelastetem Niederschlagswasser

- Alle geplanten Wohngebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- Der Hauptsammler verläuft unmittelbar entlang dem Gewässer Tonnbach. Die Entwässerung muss im Trennsystem in Richtung Tonbach erfolgen. Auf dem Flst.-Nr. 42/3 ist eine Baulast bzw. eine Grunddienstbarkeit für die Durchleitung notwendig.
- Gemäß § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes Baden-Württemberg und der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 ist nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser entweder vor Ort über eine belebte Bodenschicht (kein Sickerschacht) zur Versickerung zu bringen oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Für Versickerungsmulden sollte ein Volumen von ca. 10 m³ vorgehalten werden. Die Versickerungsmulden sind mit einem Überlauf in den Tonbach oder auf angrenzende unbebaute Flächen zu versehen, sofern Dritte hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Die Maßnahmen der Regenwasserversickerung sind im Entwässerungsgesuch nachzuweisen.
- Zur Rückhaltung und Nutzung (Gartenbewässerung) von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken können auch Zisternen errichtet werden. Diese sollten so dimensioniert sein, dass je 50 m² Dachfläche 1,0 m³ Fassungsvermögen zur Verfügung steht. Der Überlauf einer Zisterne ist in eine Versickerungsmulde einzuleiten.

Baiersbronn, den 27.10.2004

- Beck -
Bürgermeister



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-1
info@kb-freiburg.de · www.kb-freiburg.de

Der Planverfasser

Körber
Barton
Fahle ■

GEMEINDE BAIERSBRONN



Abrundungssatzung

„Reichenbacher Höfe - West“

in Baiersbronn - Klosterreichenbach

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung wurde am 24.02.2004 vom Gemeinderat beschlossen.

Die Aufstellung und die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 05.03.2004 im amtlichen Nachrichtenblatt „Murgtalbote“, Jahrgangs-Nr.: 1335/2004 bekanntgemacht.

Der Planentwurf lag vom 07.09.2004 bis 07.10.04.2004 entsprechend der Bekanntmachung im Murgtalboten, Jahrgangs-Nr.: 1358/2004 vom 27.08.2004 öffentlich aus.

Die Satzung über die Abrundungssatzung wurde vom Gemeinderat am 26.10.2004 beschlossen.

Ausgefertigt: Baiersbronn, den 04.11.2004


Beck
Bürgermeister



Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.11.2004 im amtlichen Nachrichtenblatt „Murgtalbote“ Jahrgangs-Nr.: 1368 / 2004 wurde die Abrundungssatzung rechtsverbindlich.

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Bürgermeisteramt Baiersbronn, den 08.11.04


Beck
Bürgermeister

