

Gemeinde Baiersbronn  
Landkreis Freudenstadt

S A T Z U N G

der Gemeinde Baiersbronn über die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das  
Gebiet "Ellbach II", Ortsteil Mitteltal

Der Gemeinderat hat am 23.09.1997 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ellbach II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbauch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049);
- 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);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617/).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan vom 31.10.1996, in Kraft getreten am 27. März 1997.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 14.08.1997 wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes zeichnerisch durch 2 Deckblätter vom 14.08.1997/23.9.1997 geändert. Die Änderungsbereiche sind den beigefügten Deckblättern zu

entnehmen.

§ 3

**Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes**

Die Bebauungsplanänderung besteht aus 2 Deckblättern vom 14.08.1997 und vom 23.9.1997.

Beigefügt ist die Begründung vom 14.08.1997

§ 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 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

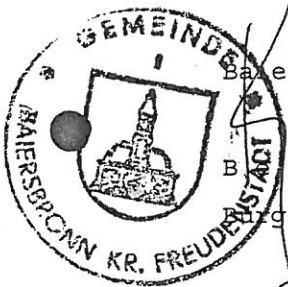
Baiersbronn, den 23. September 1997

B c k  
Bürgermeister

Ausgefertigt!

Baiersbronn, den 24. September 1997

B c k  
Bürgermeister



## 1 ANLAß DER PLANÄNDERUNG

Der vom Gemeinderat der Gemeinde Baiersbronn in öffentlicher Sitzung vom 19.11.1996 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Ellbach II“ wurde mit Bekanntmachung am 27.03.1997 rechtskräftig.

Die letzte Phase des Planungsverfahrens war geprägt durch zahlreiche Abstimmungsvorgänge im Zusammenhang einer komplizierten Bodenordnung für diesen Bereich.

Auch nach Abschluß des Planungsverfahrens haben sich nun noch zwei Änderungswünsche im Zuge der Planrealisierung ergeben, welche die vorgegebenen Planungsziele und -inhalte nicht nennenswert beeinträchtigen und deshalb im Interesse der Grundstückseigentümer vom Gemeinderat befürwortet werden.

## 2 GEGENSTAND DER PLANÄNDERUNG

- 2.1 Die Planänderung beinhaltet zum einen die geringfügige Änderung des Baufensters auf Grundstück Flst.Nr. 1543 / 2 (nach Umlegung 3982). Das hier planerisch vorgesehene Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße kam nicht zur Realisierung. Statt dessen beabsichtigt der Grundstückseigentümer die Planung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und einer in das Gebäude integrierten Doppelgarage.

Dieses geplante Gebäude überschreitet zwar die ursprünglichen Baugrenzen aufgrund seiner winkelförmigen Ausbildung, bleibt aber in seinem Bauvolumen deutlich unter den ursprünglichen Möglichkeiten der Grundstücksausnutzung. Die Winkelform bedingt zugleich auch eine Abweichung von der ursprünglichen Dachform des reinen Satteldachs, gleichwohl orientiert sich die Hauptfirstrichtung aber am ursprünglichen Gestaltungskonzept.

- 2.2 Die Planänderung beinhaltet zum zweiten die Verlegung eines geplanten neuen Wassergrabens auf dem Grundstück Flst.Nr. 1541 / 2 (nach Umlegung 3954). Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht aufgrund der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach § 8a BNatSchG einen offenen Wassergraben im südöstlichen Randbereich des Planungsgebietes vor, der zugleich auch eine notwendige Verlegung vorhandener Gräben darstellt. Dieser geplante neue Wassergraben erschwert allerdings die Bewirtschaftung des betreffenden Grundstücks, so daß nach erneuter Abwägung öffentlicher und privater Interessen eine alternative Lösung gefunden wurde, ohne daß die ökologische Ausgleichsqualität dieser Maßnahmen beeinträchtigt wird.

Die Planänderung sieht vor, dem neuen Wassergraben einen anderen, hangabwärts-gelegen Verlauf zu geben. Diese Lage orientiert sich weitgehend an einer Führung entlang vorhandener bzw. geplanter Grundstücksgrenzen, so daß die einzelnen Grundstücke in ihrer zusammenhängenden Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Diese Verlegung setzt allerdings eine Verdolung unter einer 5,5 m breiten Erschließungsstichstraße voraus.

Nach Beurteilung durch den Grünordnungsplaner Büro Meier, Freiburg, hat diese Verlegung des Grabens keinen Einfluß auf die ursprüngliche Eingriffs-Ausgleichsbilanz, da die ökologische Wirkung des Grabens voll erhalten bleibt.



- 2.3 Die Planänderung beinhaltet zum dritten die Ergänzung eines Leitungsrechts zugunsten der Wasserver- und -entsorgung entlang einer geplanten Grundstücksgrenze im Bereich des WA 5, welches im Zuge der vorausgegangenen Planänderungen im Zusammenhang der Bodenordnung unvollständig blieb.

### 3 VERFAHREN

Für die beschriebenen Änderungen des Bebauungsplans „Ellbach II“ ist ein Deckblatt-Verfahren für zwei Teilbereiche im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ausreichend, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Planungsschritte sind im einzelnen:

06.05.1997 Vorberatung im Technischen Ausschuß

03.06.1997 Aufstellungsbeschluß, Planbilligung und Beschluß des Anhörungsverfahrens

17.06.1997 -  
14.07.1997 Anhörungsverfahren

23.09.1997 Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß

Von Seiten der beteiligten Träger öffentl. Belange wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Berücksichtigung einer Anregung eines privaten Einwenders führte nach dem Anhörungsverfahren zu einer geringfügigen Lageveränderung der Trasse des Leitungsrechts.

"Die Übereinstimmung dieser Begründung mit dem Satzungsbeschluß vom 23.09.1997 wird bescheinigt."

Baiersbronn, den 24.09.1997

Beck  
Bürgermeister

Baiersbronn, den 23.09.1997



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

