

## **S a t z u n g**

### **zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Tonbach im Bereich „Jägerbuckel-Freyenhöfe“**

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat am 25.09.2001 folgende Satzung für das Gebiet „Jägerbuckel-Freyenhöfe“ in Tonbach entsprechend

- § 34 Abs. 4 Ziffer 1 i.V. mit Ziffer 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) und
- § 74 Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und vom 19.12.2000 (GBl. S. 760) und
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)

beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Tonbach wird im Bereich „Jägerbuckel-Freyenhöfe“ abgerundet. Durch diese Satzung wird ein Teil des Grundstückes Flurstücknummern 1149/2 der Gemarkung Baiersbronn in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

#### **§ 2**

#### **Bestandteile**

Für die in § 1 genannte Abrundung sind maßgebend:

- |  |                |
|--|----------------|
| (1) der Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan | vom 22.12.1999 |
| (2) der Abgrenzungsplan im Maßstab 1 : 2 500           | vom 17.04.2001 |
| (3) der Bebauungsvorschlag im Maßstab 1 : 500          | vom 17.04.2001 |
| (4) die Bebauungsvorschriften                          | vom 29.08.2001 |

Diese Unterlagen sind Bestandteil dieser Satzung.

Beigefügt sind die Begründung und die Abwägung der Umweltschützenden Belange, beides vom 29.08.2001.

#### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Baiersbronn, den 16.01.2002

Beck  
Bürgermeister



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

- Anlaß für den Erlass einer Satzung für den Bereich Jägerbuckel / Freyenhöfe im Teilort Tonbach, ist der Wunsch des Gemeinderates nach Ausweisung eines weiteren Bauplatzes südlich des bestehenden Gebäudes Freyenhöfe 79.
- Ziel ist, neben der in diesem Bereich vorhandenen Bebauung Teile des Grundstückes Flst. Nr. 1149/2 in den in diesem Bereich vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und eine klare Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich festzulegen. Bezweckt wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zur Deckung eines Teiles des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung.

## **2. LAGE DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Parzelle "Freyenhöfe". Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.  
Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## **3. FESTSETZUNGEN ZUR ABRUNDUNGSSATZUNG**

Es wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen, die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen, die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote getroffen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich im übrigen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen und höchstzulässige Anzahl der Wohnungen**

Entsprechend der beabsichtigten Wohnnutzung wurde festgesetzt, dass auf dem neu zu bebauenden Grundstück ein Wohngebäude als Einzelhaus zulässig ist. Die Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen wurde unter Berücksichtigung der Traufhöhen der vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung und aufgrund der topographischen Lage des Grundstückes getroffen. Die Festsetzung der überbaubaren und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie

der Stellung der baulichen Anlage soll unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, eine städtebaulich-planerische Gestaltung sichern. Um den Gebietscharakter eines ländlichen Wohngebietes mit sparsamer öffentlicher Verkehrsflächen zu sichern wurde die Zahl der Wohnungen auf maximal drei Wohnungen beschränkt.

### 3.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote

Durch das flächenhafte Pflanzgebot auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine angemessene Eingrünung des sichtbaren Ortsrandes gewährleistet.

Ein weiteres Pflanzgebot durch das in den Vorgartenbereichen je 1 standortgerechter Laubbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge, Ahorn, Erle, Hainbuche etc.) zu pflanzen ist, trägt ebenfalls zur Durchgrünung und angemessenen Einbindung in das Siedlungsgebiet bei.

Durch die Wahl zulässiger Befestigungsmaterialien bei Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen soll eine geringstmögliche Versiegelung des Bodens angestrebt werden.

### 3.3 Örtliche Bauvorschriften

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erhalten und in Anlehnung an ortstypische Bauformen, sind örtliche Bauvorschriften bezüglich der äußeren Fassadengestaltung, Dachneigung, Dachform und Dachgestaltung sowie Einfriedungen und Geländeabstützungen festgesetzt worden.

## 4. HINWEISE

Aus Gründen des Bodenschutzes und der Abfallvermeidung wurden Hinweise hinsichtlich des Umganges mit Erdaushub und Bauschutt ebenfalls in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Baiersbronn, den 29. August 2001

  
Beck  
Bürgermeister

gefertigt:  
Ortsplanungsamt

  
(Warth)



**Abrundungssatzung "Jägerbuckel / Freyenhöfe"**

**Bebauungsvorschriften**

Seite 1

---

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch das Gesetz vom 15. Dez. 1997 (BGBl. I S. 2902)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
  - Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521).
- 

**1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE UND DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB)

- 1.1 Auf dem zur Abrundung einbezogenen Grundstück ist nur die Errichtung eines Wohngebäudes in Form eines Einzelhauses und von Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- 1.2 Die Traufhöhe darf talseits maximal 6,50m und bergseits maximal 3,75m betragen. Als Traufhöhe gilt das Maß von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 1.3 Es sind pro Wohngebäude höchstens 3 Wohnungen zulässig.
- 1.4 Die im Bebauungsvorschlag auf Flst. Nr. 1149/2 ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist verbindlich. Die Firstrichtung ist parallel zu der Straßengrenze zu stellen.

**2. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, PFLANZGEBOTE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)

- 2.1 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist je angefangener 100 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil an dieser Fläche ein einheimischer hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (z.B. Apfel, Kirsche, Zwetschge, Ahorn, Erle, Hainbuche etc.) und ein standortgerechter Strauch (z.B. Hasel, Holunder, Schneeball) zu pflanzen.

## **Abrundungssatzung "Jägerbuckel / Freyenhöfe"**

### **Bebauungsvorschriften**

### **Seite 2**

2.2 Zusätzlich zum Pflanzgebot nach Ziffer 2.1 ist im Vorgartenbereich mindestens ein standortgerechter Laubbaum, Stammumfang mindestens 18 cm, zu pflanzen (Beispiele siehe unter Ziffer 2.1)

### **2.3 Begrenzung von Bodenversiegelungen**

Zur Reduzierung des im Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers und zur Anreicherung des Grundwassers sind die Beläge der Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke und rasenverfugtes, im Sandbett verlegtes Pflaster).

## **3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 LBO)

### **3.1 Äußere Gestaltung**

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

### **3.2 Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung**

- Dachneigung 35° bis 45°
- Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach zu versehen.
- Als Ausnahme können in den Hang eingeschobene Garagen mit begrüntem Flachdach zugelassen werden
- Die Dächer sind mit Ziegeln aus Ton oder Beton in roter bis brauner Tönung zu decken.
- Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Satteldachgaube bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.
- Der Abstand der Dachaufbauten zum First muß mindestens 1 m, zur Giebelwand mindestens 2,5 m und zur Traufe mindestens 0,8 m betragen.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Breite von 0,8 m zulässig.

### **3.3 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen darf 0,80 m nicht überschreiten.

Als Einfriedigung zulässig:

**Abrundungssatzung "Jägerbuckel / Freyenhöfe"**

**Bebauungsvorschriften**

Seite 3

- Holzzaun als Senkrechtlattenzaun (Staketen)
- freiwachsende Laubgehölze

Nicht zulässig sind Einfriedungen im Übergang zur freien Landschaft.

**3.4 Geländeabstützungen**

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

**4. HINWEISE**

**Abfallwirtschaft**

Durch die entsprechende Wahl der Erdgeschoßfußbodenhöhen ist beim Erdaushub für die geplanten Gebäude zwischen Abtrag und Auffüllung (z.B. für Erdterrassen) ein Erdmassenausgleich anzustreben.

Der Verbleib des Bodens im Baugebiet ist einem Abtransport vorzuziehen; falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung (Erdaushubbörse) angestrebt werden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baiersbronn, den 29. August 2001



Beck  
Bürgermeister

gefertigt:  
Ortsplanungsamt



(Warth)

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

### **EINGRIFFSBEWERTUNG**

Das für eine Bebauung vorgesehenen Grundstück befindet sich an einem nach Osten geneigten Hang. Die Fläche ist ca. 1400 qm groß. Nördlich und östlich grenzt eine vorhandene Mischbebauung an, welche überwiegend von der Talstraße (Tonbachstraße) erschlossen wird. Das Grundstück und die südlich und westlich angrenzenden Grundstücke werden gegenwärtig als Wiese genutzt.

#### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, folgen für andere Nutzungen:**

Die Bebauung des Grundstückes wird Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nach sich ziehen, die sich ergeben aus:

- Flächenverbrauch
- Versiegelung
- Verlust von Grünland
- Gefahr der Landschaftsbildverfremdung durch Bebauung der Hanglage

Die Beeinträchtigungen werden aufgrund der geringen Größe des noch zu bebauenden Bereiches und seiner angrenzenden Lage an die bestehende Bebauung kaum wahrnehmbare Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben.

#### **Vorschläge für Vermeidung/Ausgleich von Beeinträchtigungen:**

1. Zur Eingrünung des sichtbaren Ortsrandes und als Ausgleichsmaßnahme für den Grünflächenverbrauch wird im südlichen und westlichen Grundstücksbereich eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Pflanzgebot ausgewiesen.  
Je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil an dieser Fläche ist ein einheimischer Obst- oder Laubbaum (z.B. Apfel, Kirsche, Zwetschge, Ahorn, Erle, Hainbuche etc.) und ein standortgerechter Strauch (z.B. Hasel, Holunder, Schneeball) zu pflanzen.
2. Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke und rasenverfugte, in Sandbett verlegte Pflaster).
3. Ortstypische Bauweise mit Beschränkung der Baukubatur

---

**AUSGLEICHSBEWERTUNG**

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der zu erwartende Eingriff ausgeglichen werden.

Wie aus den Bebauungsvorschriften entnommen werden kann, sind in der Satzung diese Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes und zum Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe vorgesehen. Die Gemeinde geht davon aus, daß die Bilanz der Eingriffsreduzierung und der Ausgleichsmaßnahmen die ökologischen Belange ausreichend berücksichtigt.

Baiersbronn, den 29. August 2001



Beck  
Bürgermeister

gefertigt:  
Ortsplanungsamt



(W a r t h)