

Gemeinde Baiersbronn

Landkreis Freudenstadt

S A T Z U N G E N

über a) die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Alter Tonbachweg“ im Ortsteil Tonbach

über b) die örtlichen Bauvorschriften zur Abrundungssatzung im Bereich „Alter Tonbachweg“ im Ortsteil Tonbach

Der Gemeinderat der Gemeinde Baiersbronn hat am 21.03.2006

- a) aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) 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 „Alter Tonbachweg“ im Ortsteil Tonbach, sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Abrundungssatzung im Bereich „Alter Tonbachweg“ im Ortsteil Tonbach, als Satzungen beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Bereich „Alter Tonbachweg“ in Baiersbronn, Ortsteil Tonbach wird abgerundet. Durch die Satzung werden die Grundstücke Flst.-Nr. 1399/7, 1399/2; sowie Teile des Grundstücks Flst.-Nr. 1399/4 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Gleichzeitig wird eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften zur Abrundungssatzung „Alter Tonbachweg“ beschlossen.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

a) Für die Abrundungssatzung „Alter Tonbachweg“ sind maßgebend:

- (1) die Planzeichnung M 1:1000 vom 07.03.2006
- (2) die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Abrundungssatzung vom 07.03.2006

Sie sind Bestandteil der Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Alter Tonbachweg“.

b) Für die örtlichen Bauvorschriften zur Abrundungssatzung „Alter Tonbachweg“ sind maßgebend:

- (1) der gemeinsame Planzeichnung zur Abrundungssatzung
„Alter Tonbachweg“ vom 07.03.2006
- (2) die örtlichen Bauvorschriften zur
Abrundungssatzung „Alter Tonbachweg“ vom 07.03.2006

Sie sind Bestandteil der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Abrundungssatzung im Bereich „Alter Tonbachweg“.

Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 07.03.2006

Alle Unterlagen wurden gefertigt vom Büro fahlestadtplaner in Freiburg.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Baiersbronn, den 22.03.2006


-Beck-
Bürgermeister



1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Eigentümer des Grundstückes Flst.-Nr. 1399/4 beantragten in ihrem Schreiben vom 20.04.2005 die Aufstellung einer Abrundungssatzung zur Bebauung einer Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 1399/4 auf der Gemarkung Tonbach.

Daraufhin hat der Bezirksbeirat Tonbach in seiner Sitzung am 02.05.2005 nach ausführlicher Abwägung aller Belange der Aufstellung einer Abrundungssatzung unter Einbeziehung der Grundstücke Flst.-Nrn. 1399/2 und 1399/7 sowie einer Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 1399/4 zugestimmt.

Das Grundstück Flst.-Nr. 1399/2 ist bereits bebaut, das Grundstück Flst.-Nr. 1399/7 ist als Baulücke und damit bereits dem Innenbereich zugehörig zu betrachten, so dass durch die Abrundungssatzung lediglich eine Baumöglichkeit für ein zusätzliches Wohngebäude geschaffen werden soll. Um in diesem Bereich eine klare Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich festzulegen soll gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB eine sog. Abrundungssatzung (bzw. Einbeziehungssatzung) unter Einbeziehung der Grundstücke Flst.-Nr. 1399/2, Flst.-Nr. 1399/7 und eines Teils von Flst.-Nr. 1399/4 aufgestellt werden. Bezweckt wird die eindeutige Abgrenzung des Innenbereichs auf den vorgenannten, durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägten Grundstücken und damit die planungsrechtliche Vorbereitung der Errichtung eines weiteren Wohngebäudes.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung der Abrundungssatzung sind erfüllt, da das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Zwar liegen die zur Einbeziehung vorgesehenen Grundstücke am Rande des FFH-Gebietes 7415-342 „Oberes Murgtal“, jedoch werden auch nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks des FFH-Gebietes gesehen.

2 Verfahrensablauf:

Gemäß § 34 (5) BauGB kann bei der Aufstellung von Abrundungssatzungen das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommen. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird daher verzichtet und den Betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

28.06.2005 Gemeinderat: Beschluss zur Aufstellung einer Abrundungssatzung „Alter Tonbachweg“ auf der Gemarkung Tonbach im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

27.09.2005 Gemeinderat: Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.

25.10. –
25.11.2005 Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB: Durchführung der Offenlage und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

21.03.2006 Gemeinderat: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen. Die Abrundungssatzung wird als Satzung beschlossen.

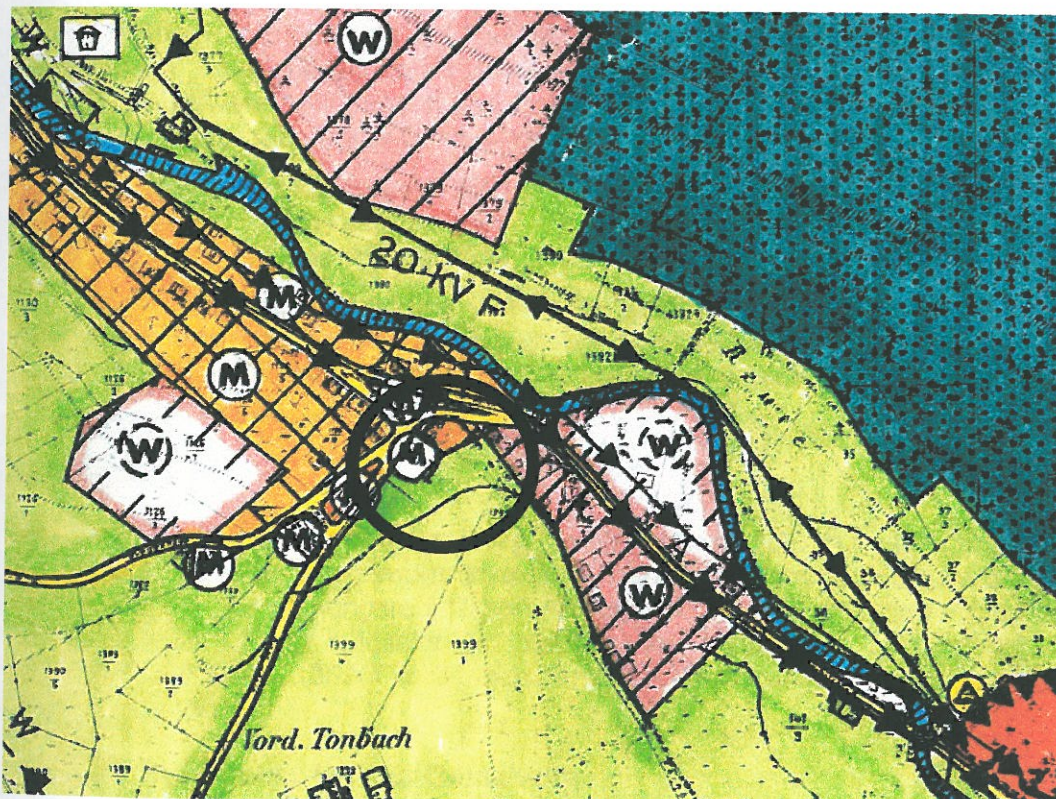
3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im vorderen Tonbachtal im Bereich zwischen Altem Tonbachweg Tonbachstraße und Rainbauerngasse. Es handelt sich um das Grundstück Flst.-Nr. 1399/7 direkt im Kreuzungsbereich, das südlich anschließende Grundstück mit dem bestehenden Wohnhaus „Alter Tonbachweg“ Nr. 5, sowie einen südlich anschließenden Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 1399/4. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiersbronn stellt im Bereich östlich des „Alter Tonbachweges“ und südlich der Tonbachstraße eine Mischbaufläche dar. Die zur Abrundung vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Mischfläche dargestellt, so dass die Abrundungssatzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



5 Festsetzungen zur Abrundungssatzung

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass gemäß § 34 (4) Satz 3 in die Abrundungssatzung einzelne Festsetzung nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden können. Insofern sind Baugesuche außer nach den in dieser Satzung festgesetzten Regelungen ansonsten nach dem Erfordernis der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung zu beurteilen (§ 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.

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote, Flächen für die Wasserwirtschaft

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

Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken wurden in Form eines Pflanzgebotes von einem standortgerechten Baum und zwei heimischen Sträuchern je angefangener 200 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

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, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen sind.

Die beschriebenen Maßnahmen dienen neben der landschaftlichen Einbindung der Gebäude auch dem Ausgleich der durch die Errichtung von Wohngebäuden zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Bereich der Abgrenzung der Abrundungssatzung verläuft der Rinkenbach. Daher wurde aus wasserbaulichen und ökologischen Gründen ein Festsetzung aufgenommen, dass entlang des Baches ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen von jeglichen baulichen Anlagen und Auffüllungen freizuhalten ist.

5.3 Leitungsrecht

Entlang der Straße „Alter Tonbachweg“ verläuft, hauptsächlich im öffentlichem Straßenraum, zum Teil aber auch in die privaten Grundstücke hineinragend, die öffentliche Abwasserleitung. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Abwasserleitung wurde in einer Breite von je 1,50 m beidseits der bestehenden Leitung ein Leitungsrecht auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1399/4 im Bereich der durch die Abrundungssatzung einbezogenen Fläche eingetragen.

5.4 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 auch gestalterisch in die Umgebung einfügen und somit ein Mindestmaß an Übereinstimmung des Orts- und Straßenbildes und eine harmonische Erscheinung der Dachlandschaft erreicht wird.

5.5 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 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 22.03.2006

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de


-Beck-
Bürgermeister





Der Planverfasser

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 Grundstücken ist nur die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern sowie von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO zulässig.
- 1.1.2 Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten 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 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.
- 1.2.2 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.3 Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- 1.3.1 Entlang des Rinkenbaches ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,0 m von jeglichen baulichen Anlagen sowie von Auffüllungen freizuhalten.

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 aus-

nahmsweise 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 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 Umgang mit unbelastetem Niederschlagswasser

- Zur Rückhaltung und Nutzung (Gartenbewässerung) von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken wird empfohlen Zisternen zu errichten. Diese sollten so dimensioniert sein, dass je 50 m² Dachfläche 1,0 m³ Fassungsvermögen zur Verfügung steht. Der Überlauf einer Zisterne ist einer Versickerungsmulde zuzuführen.
- Zusätzlich oder anstelle von Zisternen sollten Versickerungsmulden für die breitflächige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht (kein Sickerschacht) angelegt werden. Hierbei sollte ein Volumen von ca. 10 m³ vorgehalten werden. Die Versickerungsmulden sind mit einem Überlauf in den Rinkenbach oder auf angrenzende unbebaute Flächen zu versehen, sofern Dritte hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Die Maßnahmen der Regenwasserversickerung sind im Entwässerungsgesuch nachzuweisen.

3.3 Hausentwässerung

Das Tiefbauamt der Gemeinde Baiersbronn weist darauf hin, dass aufgrund der Schachttiefen im Alten Tonbachweg von ca. 1,80 bis 2,0 m bei einer Bebauung der abgerundeten Flächen, das Untergeschoss über eine Hebeanlage über die Rückstauenebene (Straßenniveau) entwässert werden muss.

Baiersbronn, den 22.03.2006


-Beck-
Bürgermeister



fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de



Der Planverfasser