

**GEMEINDE BAIERSBRONN
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"ROSENBERG"**

in Klosterreichenbach

BEGRÜNDUNG

05.11.2013

~~Entwurf~~

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

**Gemeinde Baiersbronn
Landkreis Freudenstadt**

BEBAUUNGSPLAN "ROSENBERG"
in Klosterreichenbach

BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Baiersbronn möchte im Bereich des Rosenbergwegs in Klosterreichenbach im Anschluss an das bestehende Wohngebiet ein neues Baugebiet entwickeln. Ziel ist es, bauwilligen Bürgern ausreichend gemeindeeigene Bauplätze zu Verfügung stellen zu können.

Die Wohnbaugrundstücke werden im Zuge einer freiwilligen Umlegung projektiert. Hierfür bildet die aufzustellende Bebauungsplansatzung die rechtliche Grundlage zum Erreichen des Umlegungszieles.

Das erste südwestlich gelegene Grundstück, für das bereits ein konkreter Bauwunsch besteht, hat eine Fläche von ca. 1.740 m². Die verbleibenden 8 Baugrundstücke weisen eine Fläche zwischen 525 m² und 1.013 m² auf.

Das künftige Plangebiet ist Teil einer Gesamtentwicklung laut genehmigtem Flächennutzungsplan im Bereich Rosenbergweg. Unter Einbeziehung dieser Erweiterungsfläche wurde bei der Untersuchung einer späteren Erschließung im Hinblick auf ein funktionierendes Trennsystem festgestellt, dass dieser erste Teil als Provisorium über einen Fußweg an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden sollte. Mit der weiteren baulichen Entwicklung wird dieser Teil über das Trennsystem Richtung Norden entwässert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen möglichst einfach gehalten werden, um eine größere Flexibilität für potentielle Bauherren und damit eine größere Attraktivität für das Baugebiet bieten zu können. Insbesondere sollen die Baugrenzen großzügig abgegrenzt werden.

Deshalb hat der Gemeinderat von Baiersbronn in seiner Sitzung am 24.07.2012 beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 'Rosenberg' einzuleiten. Das Verfahren wird als 2-stufiges Verfahren durchgeführt.

1.1 Bedarfsbegründung

Aktuell verfügt die Gemeinde Baiersbronn im Ortsteil Klosterreichenbach nur noch über 2 eigene und vor allem erschlossene Bauplätze, die bauwilligen Bürgern angeboten werden können. Andere im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellte potentielle Entwicklungsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung oder können nur mit erhöhtem Kostenaufwand erschlossen werden.

Demgegenüber kann am aktuellen Standort kurzfristig und ohne erheblichen Mehraufwand eine Erschließung für insgesamt 9 Einzelhäuser realisiert werden, indem an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und die vorhandenen Straßen angeschlossen wird. Außerdem befindet sich der größte Teil des Plangebietes (Flurstück Nr. 213/1) im Eigentum der Gemeinde, so daß auch eine entsprechende Anzahl gemeindeeigener Bauplätze entsteht, für die entsprechender Bedarf besteht.

2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet 'Rosenberg' befindet sich im südlichen Siedlungsbereich von Klosterreichenbach. Nördlich und westlich grenzen bestehende Wohnbauflächen, östlich und südlich landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen an. Ganz im Norden verläuft der Rosenbergweg.

Im Süd-Osten wird das Plangebiet von Waldflächen begrenzt.

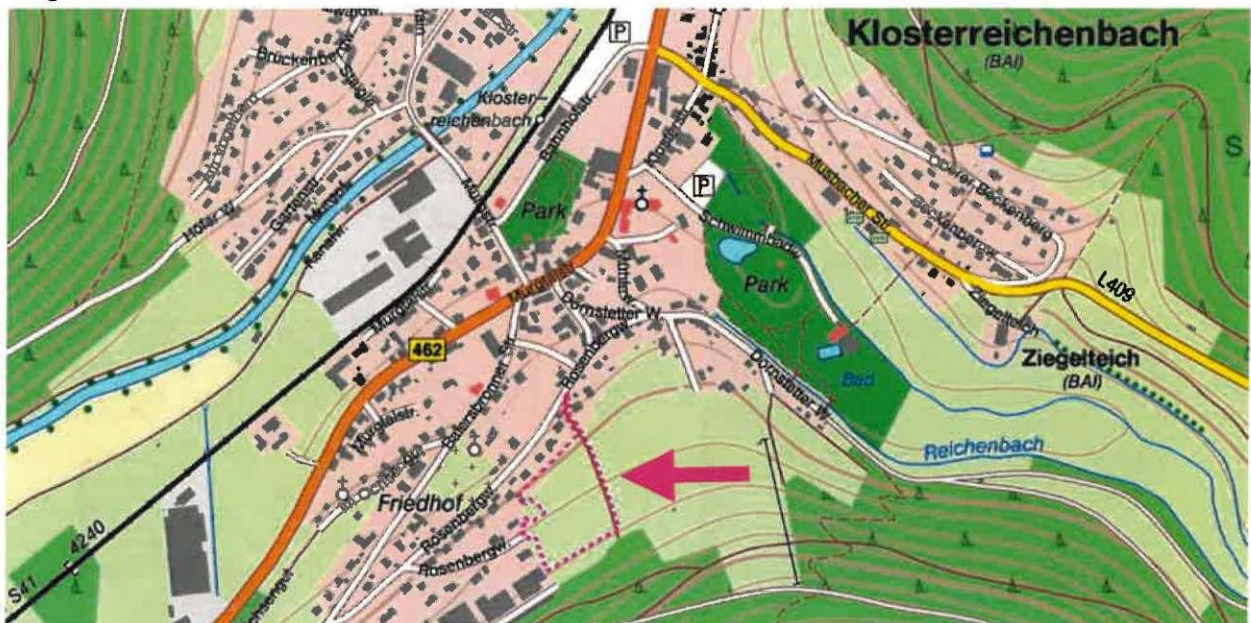
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 1,0955 ha mit folgenden Flurstücken:

211/3 i.T. (Weg), 213/1, 213/10 i.T., 213/11 i.T., 213/15, 213/16 und 232 (Weg).

Er wird begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke Nr. 213/2, 213/9, 213/10 i.T., 213/11 i.T. und 238 (Rosenbergweg);
- im Osten durch die Flurstücke Nr. 215/2, 231, 232/1, 232/3, 234, 235 und 235/1;
- im Süden durch die Flurstücke Nr. 214 und 215/1;
- im Westen durch die Flurstücke Nr. 210, 211/3 i.T. (Weg), 213/5, 213/12, 213/13 und 213/14.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan M 1 : 500 (Deckblatt) schwarz gestrichelt dargestellt.



3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Nordschwarzwald ist das überplante Gebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Südlich grenzt ein regionaler Grünzug an.

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiersbronn weist im Plangebiet größtenteils eine geplante Wohnbaufläche aus. Lediglich im Südosten ist ein kleiner Bereich als landwirtschaftliche Fläche beschrieben.

Somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen einschließlich Gebietsausweisungen nach Natura 2000 sowie Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.



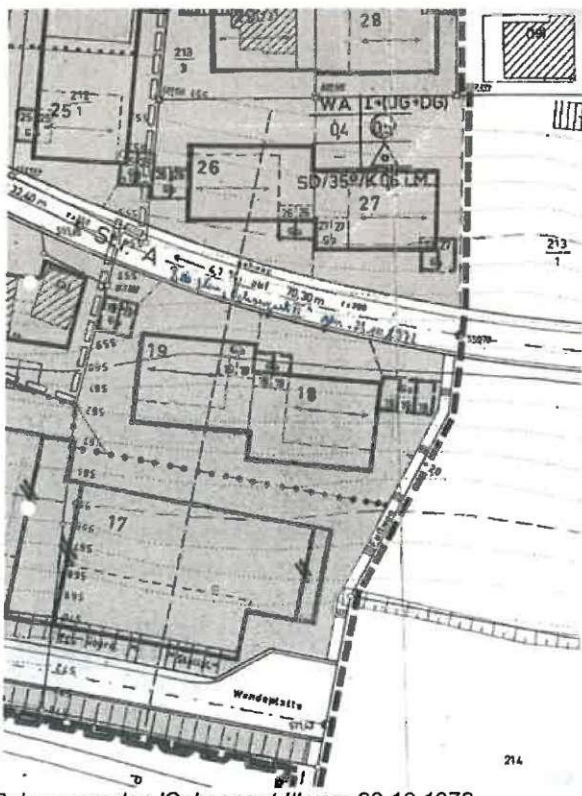
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

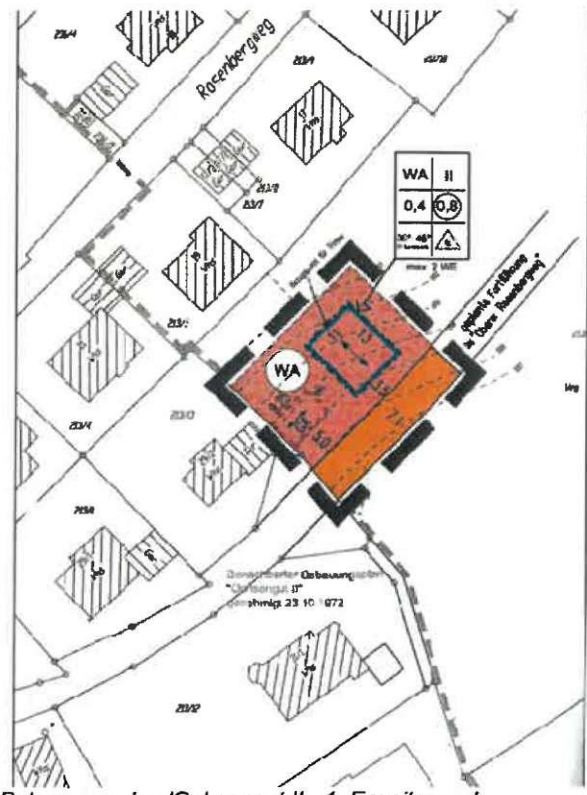
4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist derzeit größtenteils dem Außenbereich zuzuordnen.

Teilbereiche der Bebauungspläne 'Ochsengut II' und 'Ochsengut II – 1. Erweiterung' werden mit überplant und die dortigen Festsetzungen mit diesem Bebauungsplan aufgehoben.



Bebauungsplan 'Ochsengut II' vom 23.10.1972



Bebauungsplan 'Ochsengut II - 1. Erweiterung'

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Schaffung mehrerer gemeindeeigener Bauplätze im Bereich „Rosenberg“ geschaffen werden.

Weiterhin sind die wesentlichen Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, die besonders die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora / Fauna und Landschaft erfassen.

5.1 Städtebauliche Konzeption

Vorerst wird das Plangebiet durch die Fortführung des oberen Rosenbergwegs. Diese Straßenverlängerung endet auf Höhe eines Fußweges, der nach Norden wieder zum Ortskern (unterer Rosenweg) führt. Diese Wegtrasse wird außerdem für die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen benötigt sowie auf einer Länge von ca. 35 m zur verkehrlichen Anbindung für das nördlichste Grundstück im Baugebiet. Die Wegbreite wird auf 3,20 festgesetzt. Die Trennung zwischen Straßenfläche und Fußweg ist im Lageplan durch eine entsprechende Darstellung kenntlich gemacht und vermaßt. Im nördlichen Teil wird zur Optimierung der Wegtrasse eine Grundstückstausch mit einzelnen Anliegern durchgeführt. Vereinbarungen hierzu sind bereits erfolgt bzw. in Vorbereitung.

Der bisherige Wendehammer wird teilweise den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen, Restbereich dienen u.a. im Winter als Lagerflächen für den Schneeräumdienst.

Später wird durch die Fortsetzung dieser Erschließungsstraße ein Ringschluss im Bereich des Dornstetter Weges hergestellt. Damit kann das Baugebiet dann von Norden her zusätzlich erschlossen werden.

Die Umgebungsbebauung wird vorwiegend geprägt von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, dementsprechend werden auch für das Plangebiet vergleichbare Festsetzungen getroffen.

In Anlehnung an die bestehenden Nutzungen werden die städtebaulichen Vorgaben im Bereich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemacht.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgelegt, zulässig sind zwei Vollgeschosse. Festgelegt wird eine Grundflächenzahl von 0,35.

Als Dachform werden Satteldächer festgesetzt, die zulässige Dachneigung liegt zwischen 35° und 45°.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage wird durch die Festsetzung einer bergseitigen und talseitigen Traufhöhe sowie einer Firsthöhe geregelt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird dadurch entbehrlich.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur in einem Abstand von maximal 15 m gemessen von der Erschließungsstraße. Sie müssen Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Diese sind ebenfalls festgesetzt.

Auf Grund der minimierten Breite der Erschließungsstraße soll die Zahl der parkenden Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum möglichst gering gehalten werden. Deshalb wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung bezogen auf die Anzahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geben den Rahmen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen vor in Bezug auf die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sowie in Bezug auf die Dach- und Fassadengestaltung.

In Bezug auf die Gestaltung der unbebauten Flächen werden insbesondere die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Park- und Abstellflächen festgesetzt sowie Aussagen über die zulässige Geländegestaltung getroffen.

5.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Südwesten über den Rosenbergweg. Von der bestehenden Wendeanlage ist eine Verlängerung der Erschließungsstraße in Richtung Nordosten vorgesehen.

Wasser-, Strom- und Medienversorgung finden ebenfalls über diese Anbindung statt.

Derzeit wird ein Teilkanalplan erstellt, dessen Ergebnisse in die aktuelle Erschließungsplanung eingearbeitet werden. Die aktuelle Erschließungsplanung sieht eine Entwässerung des Baugebietes bereits zu diesem Zeitpunkt im Trennsystem vor. Die Anbindung erfolgt über den geplanten Fußweg in die bestehenden Leitungstrassen im 'unteren' Rosenbergweg. **Der Regenwasserkanal muß über den Rosenbergweg noch bis zur bestehenden Regenwasserleitung im Dornstetter Weg verlängert werden.**

Für ein vorhandenes Ferienhaus am Rosshaldenweg südlich außerhalb des Plangebietes wird ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan eingetragen, so daß eine Erschließung dieses Gebäudes realisiert werden kann.

Zum Schutz der Baugrundstücke vor Hangwasser ist oberhalb der Bebauung im Bereich der festgesetzten Grünflächen eine Grabenmulde herzustellen, von der das Oberflächenwasser in Richtung Nordosten abgeleitet und dem zukünftigen Regenwasserkanal zugeführt wird.

Zur Realisierung eines ausreichenden Wasserdrucks in den Gebäuden wird der Einbau einer Druck-erhöhungsanlage dringend empfohlen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung muß im Zuge der Erschließung ein Speicherbauwerk vorgesehen werden. Entsprechende Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

6 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und integrierter Grünordnung erstellt. Dieser Umweltbericht liegt den Unterlagen als gesonderter Bestandteil der Begründung bei. In diesem Zusammenhang wurde auch die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange geprüft.

6.1 Bewertung des Eingriffs

Auf Grund der vorbeschriebenen Entwicklung weiterer Wohnbauflächen kann es zu Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie für den Menschen selbst kommen, die im Rahmen einer Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zu berücksichtigen oder auszugleichen wären.

Der Ausgleich für die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Es wird deshalb eine bereits realisierte Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Baiersbronn diesem Bebauungsplan zugeordnet. Bezüglich der Zuweisung der Kosten dieser Maßnahme zu den einzelnen Baugrundstücken wird eine Zuordnungsfestsetzung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

7 Planverwirklichung und Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind in einem geringfügigen Maß für die Herstellung des nordöstlichen Verbindungsweges mit zugehöriger Leitungstrasse zur vorläufigen Ableitung des Schmutzwassers erforderlich.

8 Kosten

Die Kosten für den Bebauungsplan werden von der Gemeinde und dem Investor anteilig übernommen. Zusätzliche Maßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung sowie für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden auf die Einzelgrundstücke umgelegt.

Aufgestellt:

Empfingen, den 12.03.2013

geändert:

Empfingen, den 09.07.2013

zuletzt geändert:

Empfingen, den 05.11.2013

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Baiersbronn, den 7. 1. 2014

Michael Ruf, Bürgermeister

