

**1. Bebauungsplanänderung „Eulenspiegel“
und Übernahme der örtlichen Bauvorschriften
für den Deckblattbereich**

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Eulenspiegel“ der Gemeinde Eimeldingen stammt aus dem Jahr 2002. Er wurde aufgestellt, um dringend benötigten Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und um gestalterische Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung festzulegen.

Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke hat sich gezeigt, dass im Bereich der südöstlichen, für drei Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Grundstücke, eine größere Ausnutzbarkeit der relativ großen Grundstücke wünschenswert ist. Aus diesem Grund sollen die maximale Wohnungszahl erhöht, die Baufenster vergrößert und eine geringe Erhöhung der zulässigen Traufhöhe vorgenommen werden. Dies macht die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung ergeht auf der Grundlage der folgenden Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- Baunutzungsverordnung (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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf die drei südöstlich gelegenen, jeweils mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauenden Grundstücke des Bebauungsplans Eulenspiegel. Durch die Bebauungsplanänderung sind Teile der Flurstücke (vor Flurneuordnung) 746, 747, 747/4, 749, 750/1 und 2853 (neu: Flst. Nrn. 3564, 3565 und 3566) betroffen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung (Deckblatt) der Bebauungsplanänderung.

4 VERFAHREN

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird von der Möglichkeit des § 13 BauGB Gebrauch gemacht und auf die Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird daher gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Offenlage als erster Beteiligungsschritt durchgeführt.

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 3

Verfahrensdaten:

08.05.2003	Aufstellungsbeschluss für die 1. Bebauungsplanänderung, Billigung des Änderungsentwurfes und Beschluss der Durchführung der Offenlage
21.05.2003 bis 24.06.2003	Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
03.07.2003	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 1. Bebauungsplanänderung als Satzung

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vorderes Kantental sieht für das Gebiet des Bebauungsplans „Eulenspiegel“ eine Wohnbaufläche vor. Die vorliegende Planungskonzeption entspricht damit den Vorgaben der übergeordneten Planungen und kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

6 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

Insgesamt stellen die geänderten Festsetzungen eine erhöhte Ausnutzbarkeit dar, die im Hinblick auf die Lage des Änderungsbereichs angemessen erscheint. Den drei betroffenen Grundstücken kommt im Gesamtbauungskonzept für den Bereich Eulenspiegel eine Vermittlungsfunktion zwischen den mehrgeschossigen Wohnblöcken im Osten und der beabsichtigten zweigeschossigen, aufgelockerten Bebauung im Westen zu. Angestrebt wird eine harmonische Höhen- und Massenentwicklung der neu entstehenden Bebauung. Diesem Ziel wird die vorliegende Bebauungsplanänderung in vollem Umfang gerecht.

Alle sonstigen textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert für den Deckblattbereich übernommen.

6.1 Vergrößerung der Baufenster

Der rechtskräftige Bebauungsplan Eulenspiegel sieht im Änderungsbereich drei Baufenster in einer Größe von 15 auf 15 m vor. Im Verhältnis zu der Größe der Grundstücke von ca. 900 qm erscheint diese Ausnutzung eher niedrig und soll künftig, insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Wohnraumnachfrage in Eimeldingen, erhöht werden. Dementsprechend wurden, anstatt der quadratischen Baufenster, rechteckige Baufenster mit einer Größe von 14 auf 20 m vorgesehen.

Bei voller Ausschöpfung der Baufenster ergäbe sich damit eine Grundflächenzahl von ca. 0,3, was nach wie vor deutlich unter der festgesetzten GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet liegt.

Weiterhin wurden die Baufenster geringfügig in Richtung der Erschließungsstraße verschoben, sodass der Abstand nicht mehr wie bisher 8 m nur noch 7 m beträgt.

**1. Bebauungsplanänderung „Eulenspiegel“
und Übernahme der örtlichen Bauvorschriften
für den Deckblattbereich**

BEGRÜNDUNG

6.2 Erhöhung der Wohnungszahl

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich eine maximale Anzahl von 6 Wohneinheiten fest. Entsprechend der angestrebten besseren Ausnutzung der Grundstücke soll auch die zugelassene Zahl der Wohnungen von 6 auf 7 Wohneinheiten erhöht werden.

6.3 Erhöhung der Traufhöhe

Derzeit sieht der Bebauungsplan eine Traufhöhe von 9 m, eine Firsthöhe von 14 m und eine dreigeschossige Bebauung vor. Es ist geplant, in dem Änderungsbereich Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss zu errichten, welches unter der Schwelle der Vollgeschossigkeit liegt. Durch die zurückgesetzte Dachform des Attikageschosses kann in diesem Fall die festgelegte Traufhöhe von 9 m nicht eingehalten werden, weshalb die zulässige Traufhöhe auf 12 m erhöht wurde. Die Firsthöhe und die dreigeschossige Bauweise werden beibehalten, sodass die Gebäude nicht nennenswert höher als ursprünglich vorgesehen in Erscheinung treten.

7 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Veränderungen hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht. Demnach ist kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 21 BNatSchG zu erwarten, wodurch sich ebenfalls keine Notwendigkeit ergibt, einen Eingriff gemäß § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 1 a BauGB durch entsprechende Festsetzungen auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

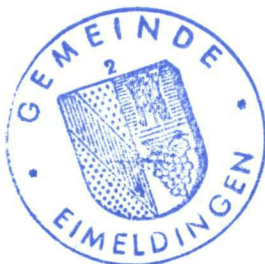
8 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der betroffenen Grundstücke ist über die geplante Ringstraße im Bereich des Bebauungsplans Eulenspiegel sichergestellt.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planänderung lässt wegen des geringen Umfangs keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwarten.

Eimeldingen, den **08. Juli 2003**



Der 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 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de



Der Planverfasser