1 ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Eulenspiegel“ der Gemeinde Eimeldingen stammt aus dem Jahr 2002 und wurde im Jahr 2003 das erste Mal geändert. Er wurde aufgestellt, um dringend benötigten Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und um gestalterische Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung festzulegen.

Für den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans wurden zwei Mehrfamilienhäuser, sowie eine Hausgruppe für Reihenhäuser festgesetzt. In diesem Bereich stand zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Tennishalle und eine Gaststätte, deren weiterer Bestand jedoch aus damaliger Sicht sehr zweifelhaft war. Zwischenzeitlich wurde die Tennishalle abgerissen und für die Gaststätte ein neuer Betreiber gefunden, sodass sich die Rahmenbedingungen verändert haben und der Bebauungsplan in diesem Bereich überholt ist. Die Gemeinde Eimeldingen begrüßt den weiteren Bestand der Gaststätte an diesem Standort, da sie für die Versorgung der umliegenden Wohnbebauung eine wichtige Einrichtung darstellt. Aus diesem Grund soll der Bestand der Gaststätte auch planungsrechtlich gesichert werden, was die Änderung des Bebauungsplans notwendig macht.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung ergeht auf der Grundlage der folgenden Rechtsvorschriften:

- § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- 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 29.10.2003 (GBL. S. 695).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBL. S. 271)

Im § 244 (2) BauGB in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 wird die Überleitung für das EAG Bau geregelt. Er besagt, dass für Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20.06.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden.

Dementsprechend beziehen sich in der vorliegenden Bebauungsplanänderung alle Angaben zum Baugesetzbuch (BauGB) auf die Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf die Flurstücke Nrn. 3560, 3560/1, 3561, 3562 und einen Teil des Flurstücks 3559 (nach Flurneuordnung).

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.

Nach der Offenlage hat sich das Plankonzept erneut geändert, sodass die Durchführung einer zweiten Offenlage notwendig wurde.

Verfahrensdaten:

11.03.2004	Aufstellungsbeschluss für die 2. Bebauungsplanänderung, Billigung des Änderungsentwurfes und Beschluss der Durchführung der Offenlage
31.03.2004 bis 03.05.2004	Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB
30.06.2004 bis 02.08.2004	Durchführung einer 2. Offenlage gemäß § 3 (3) und § 4 (4) BauGB
02.09.2004	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 2. Bebauungsplanänderung als Satzung

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vorderes Kandertal 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

Hinsichtlich der Gebietsdefinition ergeben sich durch die 2. Bebauungsplanänderung keine Veränderungen, da der Bereich weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Der Bereich wird in zwei Teilbereiche, WA 2 und WA 4, untergliedert.

6.1 Veränderung der Baufenster / Bauweise

Durch das Fortbestehen der Gaststätte und den Abriss der Tennishalle ergibt sich eine neue sinnvolle Aufteilung des Änderungsbereichs in die Gebiete WA 2 und WA 4. Im WA 4 wird durch ein Baufenster die Gaststätte im wesentlichen in ihrem Bestand gesichert. Im WA 2 wird von den ursprünglich geplanten Punkthäusern abgesehen, da sich das Gebiet durch die geänderte Aufteilung deutlich vergrößert hat und sich Doppelhäuser bzw. Hausgruppen derzeit besser vermarkten lassen. Aus diesem Grund wird ein durchgehendes Baufester festgesetzt, in dem verschiedene Bauformen realisiert werden können.

Das Baufenster im WA 2 wurde im Hinblick auf ein konkretes Bauvorhaben zugeschnitten, woraus sich die Bogenform ergab. Sollte das Baufenster in seiner vollen Größe ausgenutzt werden, ist die Übernahme von Abstandsflächen nach Landesbauordnung auf öffentlichen Flächen durch die Eintragung von Baulasten notwendig.

Da im WA 2 die Anordnung der Baukörper bereits durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche hinreichend geregelt wird, wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet.

6.2 Veränderung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe sowie der Geschossigkeit

Entsprechend der Veränderung der Plankonzeption von Punkthäusern in Hausgruppen oder Doppelhäuser mit einem Pultdach im WA 2 wurde die zulässige Traufhöhe auf 6,5 m und die zulässige Gebäudehöhe auf 8,5 m festgelegt. Im WA 4 wurde die Traufhöhe auf 7,5 m festgelegt, da auch in diesem Bereich eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden soll und die bereits vorhandene Gaststätte ein überhöhtes Erdgeschoss von ca. 4 m aufweist. Die maximale Gebäudehöhe wurde im WA 4 auf 12 m festgelegt. Zur Klärung, wie mit versetzten und normalen Pultdächern hinsichtlich der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe umzugehen ist, wurde Festsetzung 1.2.1.4 aufgenommen.

Die Geschossigkeit wurde entsprechend der geänderten Plankonzeption im WA 2 und WA 4 auf 2 Vollgeschosse festgelegt.

6.3 Veränderung der GRZ und GFZ im WA 2

Im WA 2 ist eine Bebauung mit Hausgruppen geplant. Für diese verdichtete Bauform ist eine leicht erhöhte GRZ von 0,5 und eine dementsprechende GFZ von 1,0 notwendig. Im WA 4 soll an der GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,8 festgehalten werden.

6.4 Veränderung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten

Entsprechend der Veränderung der Plankonzeption von Punkthäusern in Hausgruppen oder Doppelhäuser im WA 2 wurde die zulässige Anzahl an Wohngebäuden im WA 2 und WA 4 auf maximal 2 Wohneinheiten in Einzelhäusern, und maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder je Hauseinheit bei Hausgruppen festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen im WA 1.

6.5 Stellplatz-, Garagen- und Carportzonen

Die Stellplatz-, Garagen- und Carportzonen wurden der geänderten Konzeption entsprechend angepasst.

6.6 Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO

Im den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans waren Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung wurde neu gefasst, sodass sie nur noch in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 gilt. Im Gebiet WA 4 gilt § 4 BauNVO unverändert, da in diesem Bereich bereits eine Gaststätte vorhanden ist und das Gebiet darüber hinaus durch die Straße „Im Bruckacker“ sehr günstig erschlossen ist, so dass die genannten Nutzungen den Charakter des Wohngebietes nicht negativ beeinträchtigen würden.

Im WA 4 wurde der Betrieb von Schank- und Speiswirtschaften auf das Baufenster und die Stellplatz- und Carportzone begrenzt, um potenziellen Nutzungskonflikten mit der benachbarten geplanten Wohnbebauung (WA 2) vorzubeugen.

6.7 Verschiebung des flächenhaften Pflanzgebotes

Im Bebauungsplan Eulenspiegel wurde bereits der westliche von dem östlichen Bereich des Änderungsgebiets durch ein flächenhaftes Pflanzgebot untergliedert. An diesem soll weiterhin festgehalten werden. Da sich die Aufteilung des Gebietes durch die Sicherung der Gaststätte jedoch geändert hat, wird das Pflanzgebot in östlicher Richtung verschoben. Das Pflanzgebot dient sowohl der allgemeinen Durchgrünung des Gebiets als auch als Sichtschutz für die geplante Wohnbebauung vor der bestehenden Gaststätte.

6.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Das im Bebauungsplan für das WA 1 vorgesehene Pflanzgebot von einem Laubbaum auf Grundstücken, die größer als 200 qm sind, wird auf das WA 2 erweitert.

6.9 Geringfügige Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche im Norden

Zur besseren Ausnutzung des Gebietes WA 2 wurde die Grünfläche mit dem flächenhaften Pflanzgebot geringfügig verkleinert und durch eine Zufahrt zum WA 2 unterbrochen. Dies stellt sich unproblematisch dar, da der Grünsteifen im Ursprungsbebauungsplan insbesondere als Schutz vor der benachbarten Maschinenfabrik gedacht war. Zwischenzeitlich wurde dieser Produktionsstandort aufgegeben. Das Gebiet wird künftig ebenfalls für Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

6.10 Veränderung der Dachneigung; Festlegung von Pultdächern im WA 2

Im WA 2 soll eine Dachneigung von 8° bis 25° zulässig sein. Damit soll die geplante Reihenhausbebauung mit Pultdächern möglich gemacht werden. Da Satteldächer mit einer geringen Dachneigung nicht gewünscht werden, wurden für das WA 2 Pultdächer zwingend festgesetzt.

Im WA 4 wurde eine Dachneigung von 10° bis 45° festgesetzt, da die Gaststätte eine Sondernutzung darstellt und sowohl Pult- als auch Satteldächer ermöglicht werden sollen.

6.11 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen

Von der Vorschrift, dass Dächer von Garagen und Nebenanlagen die im jeweiligen Gebiet festgelegte Dachneigung einhalten müssen, wurde das Gebiet WA 2 ausgenommen, da bei dem konkreten Bauvorhaben Nebenanlagen in Form von Schöpfen mit Flachdächern zwischen den Hauptbaukörpern realisiert werden sollen.

6.12 Anpassung von Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften unter Punkt 1.1.1.2 und 1.1.3 sowie die Örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 2.7 wurden so angepasst, dass sie für alle vier WA-Gebiete gültig sind.

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 vorhandenen Straßen im Bereich des Bebauungsplans Eulenspiegel sichergestellt. Im WA 2 ist die Erschließung der einzelnen Grundstücke einerseits über eine gemeinsame Zufahrt von Südwesten, andererseits über eine schmale Zufahrt im Norden vorgesehen.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Eimeldingen, den 12. 10. 04

Der Bürgermeister

GEMEINDE 2 EIMELDINGEN

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

Körber Barton Fahle

Der Planverfasser