

GEMEINDE GOTTENHEIM
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

**BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE -
SCHULSTRASSE, 2. ÄNDERUNG"**

MIT

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.02.2012

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Gottenheim:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH

TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • E-Mail: info@ruppel-plan.de

INHALT

Satzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Begründung zum Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Pläne:

Zeichnerischer Teil

SATZUNGEN DER GEMEINDE GOTTENHEIM

ÜBER

**DEN BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE -
SCHULSTRASSE, 2. ÄNDERUNG"**

UND

**DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE -
SCHULSTRASSE, 2. ÄNDERUNG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.02.2012

SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE - SCHULSTRASSE, 2. ÄNDERUNG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.02.2012

Seite - 1/3 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Gottenheim hat am 13.02.2012 in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan "Bahnhofstraße - Schulstraße, 2. Änderung" und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bahnhofstrasse- Schulstrasse, 2. Änderung" nach § 74 LBO

gem. § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13 a, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 416),
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan "Bahnhofstraße - Schulstraße, 2. Änderung" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bahnhofstraße - Schulstraße, 2. Änderung"

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße - Schulstraße, 2. Änderung" vom 13.02.2012.

SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE - SCHULSTRASSE, 2. ÄNDERUNG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.02.2012

Seite - 2/3 -

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

- a) textlicher Teil - Bebauungsvorschriften - i.d.F. vom 13.02.2012
- b) zeichnerischer Teil, Maßstab 1:500, i.d.F. vom 13.02.2012

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan i.d.F.vom 13.02.2012

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) textlicher Teil - örtliche Bauvorschriften - i.d.F.vom 13.02.2012
- b) gemeinsamer zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan
i.d.F.vom 13.02.2012

Beigefügt ist die Begründung der örtlichen Bauvorschriften

i.d.F.vom 13.02.2012

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bahnhofstraße - Schulstraße, 2. Änderung" zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Bahnhofstraße – Schulstraße“ vom 16.03.1987 im Bereich der Überschneidung außer Kraft:

Gottenheim, den 13.02.2012

.....
(Kieber, Bürgermeister)

**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE - SCHULSTRASSE,
2. ÄNDERUNG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.02.2012

Seite - 3/3 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmen.

Gottenheim, den
.....
(Kieber, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

vom.....

Gottenheim, den
.....
(Kieber, Bürgermeister)

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"BAHNHOFSTRASSE - SCHULSTRASSE, 2. ÄNDERUNG "**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.02.2012

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "**Mischgebiet**" festgesetzt.

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs 2 Nr. 1 - 7 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig und dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen errichtet werden.

1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise ("o") nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im zeichnerischen Teil wird eine Teilfläche festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.3.2 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.2.1 Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf nicht höher als 1,20 m über der OK Erschließungsstraße (Schulstraße, OK Randstein), gemessen vom Mittelpunkt der Gebäudegrundfläche parallel zur privaten Verkehrsfläche bis zur Schulstraße, liegen. Auf Ziff. 2.6 der Hinweise zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

Ausnahmen bei der Überschreitung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe sind bis zur Höhe eines bestehenden Gebäudes auf dem gleichen oder unmittelbar angrenzenden Grundstück zulässig.

1.3.2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der OK Erdgeschoss-Rohfußboden nach Ziff. 1.3.2.1 bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachkonstruktion darf 6,20 m nicht überschreiten. Diese Begrenzung ist bei Dachaufbauten nicht anzuwenden.

1.3.2.3 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe ("H"), gemessen von der OK Erschließungsstraße (Schulstraße, OK Randstein) bis zur obersten Dachbegrenzungskante auf einer Verbindungslinie parallel zur privaten Verkehrsfläche darf die im zeichnerischen Teil angegebene Höhe nicht überschreiten.

Garagen dürfen eine Gebäudehöhe gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Dach (i.d.R. der First) von 5,50 m nicht überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die oberirdisch nicht durch Gebäudeteile überschritten werden dürfen. Unterhalb der Geländeoberfläche ist ein Überschreiten zulässig, sofern sonstige Bauvorschriften nicht verletzt werden.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann bis zur Größenordnung von 0,5 m und auf einer Länge von 5,0 m zugelassen werden.

1.4.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach Ziff. 1.4.1 und unter Einhaltung der Grenzabstände gemäß Landesbauordnung allgemein zulässig.

Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen. Vor Garagen, die unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden, ist auf privaten Grundstücken eine Fläche zum Parken von Fahrzeugen (Stauraum) mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m vorzusehen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, wasserdurchlässiges Pflaster, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAwS vom 03.08.1996) sind grundsätzlich im Rahmen der Bebauung zu beachten.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3500, unverzüglich zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Häusliche Abwässer

Alle häuslichen Abwässer sind in den öffentlichen Mischwasserkanal der Gemeinde Gottenheim abzuleiten.

2.2.2 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

2.2.3 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

2.2.4 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

2.2.5 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Gottenheim anzuwenden.

2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten

2.3.1 Oberboden

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges

Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

2.3.2 Bodenarbeiten

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

2.3.3 Bodenabtrag

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

2.3.4 Geländeaufschüttungen

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

2.3.5 Bauschutt

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen zwischenzulagern.

2.3.7 Lagerung des Oberbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.3.8 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

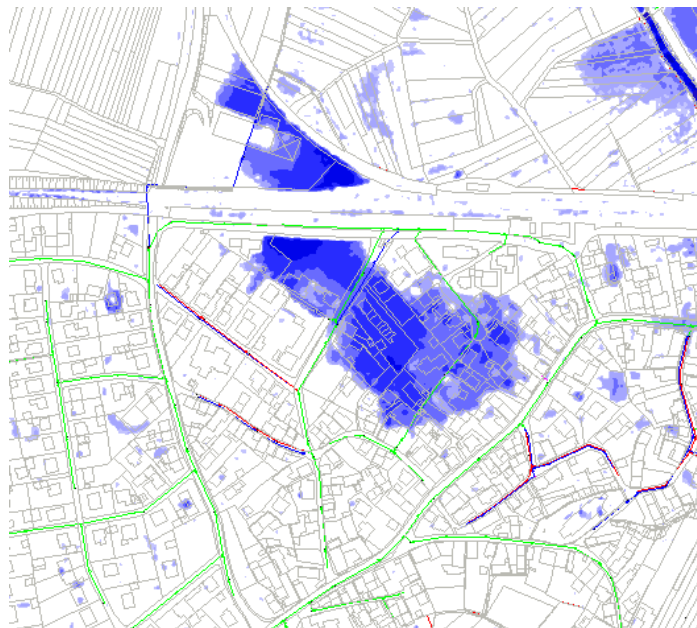
2.5 Baugrund

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.6 Maßnahmen zum Schutz vor Überstauung

Nach Auskunft des Büros ERNST+CO Beratende Ingenieure GmbH, Kaiser-Joseph-Straße 260, 79098 Freiburg, befindet sich das Baugebiet in einem potentiellen Überstauungsbereich auf Grund von hydraulischen Engpässen in der Kanalisation. Es ist bekannt, dass oberhalb des Wendehammers *Im Schulacker* im privaten Bereich Überstauungen auftreten. An dieser Stelle befindet sich ein Tiefpunkt, so dass es bei Überlastungen an dieser Stelle zu einem Wasseraustritt kommt. Eine ähnliche Situation liegt in der Schulstraße vor. Die Überstauungen treten auf an den Schächten M150, M151 (*Im Schulacker*) und M137C, M137B, M137A, M137 (Schulstraße).

Die örtliche Situation geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor, in der die topographischen Senken blau eingefärbt sind. Der genannte Bereich ist farblich markiert.



Senken (blau eingefärbt)

Es ist festzuhalten, dass die Überstauungen nicht aus einem möglichen Rückstau von Hebewerk Gottenheim herrühren sondern in hydraulischen Engpässen begründet sind. Die Überstauungen treten ab einer Belastung $n=0,33$ (KOSTRA-Daten) auf und sind damit entsprechend der Abstimmung mit dem Landratsamt prinzipiell nicht zwingend zu beseitigen. Aufgrund der topographischen Lage und der bisher in der Realität erfolgten Überstauungen ist es zwar Ziel der Gemeinde Gottenheim, diese Situation zu verbessern, ein Zeitpunkt kann jedoch noch nicht genannt werden.

Zum Schutz der Gebäude im Interesse der Bauherren wird daher dringend empfohlen, die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe sowie alle Gebäudeöffnungen deutlich über das Niveau der angrenzenden Schulstraße anzuheben und gegen Wasser, das aus der Kanalisation austreten kann, zu schützen.

Diese Maßnahmen sind unabhängig von den Berechnungen zu einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) zu sehen. Danach liegt das Gebiet außerhalb des von o.g. Büro berechneten Überschwemmungsbereichs (HQ100), der im Rahmen der Flussgebietsuntersuchung im Auftrag des Entwässerungsverbands Moos ermittelt worden war. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zur Zeit im Auftrag vom Land Baden-Württemberg Neuberechnungen zur Erstellung von Hochwassergefahrenkarten durchgeführt werden. Diese Berechnungen können möglicherweise Abweichungen gegenüber den o.g. Berechnungen aufweisen, sie sind aber noch nicht veröffentlicht.

2.7 Hinweise der Telekom Deutschland GmbH

Im gesamten Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH wird voraussichtlich die Verlegung neuer Kabel innerhalb und auch außerhalb des Planbereiches erforderlich. Dies kann erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden.

Folgendes ist zu beachten:

Im Neubaugebiet sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m – 0,4 m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen.

Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31,
Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg

2.8 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist darauf zu achten, dass sich in den zur Fällung vorgesehenen Bäumen und Gehölzen keine Baum- und Bruthöhlen bzw. Vogelnester (Lebensstätten von Tieren) befinden. Falls dies nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Gehölzarbeiten umgehend einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**HINWEISE
ZUM BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE - SCHULSTRASSE, 2. ÄNDERUNG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.02.2012

Seite - 7/7 -

Gottenheim, den 13.02.2012

.....

(Kieber, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmen.

Gottenheim, den

.....

(Kieber, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom

Gottenheim, den

.....

(Kieber, Bürgermeister)

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
“BAHNHOFSTRASSE - SCHULSTRASSE, 2. ÄNDERUNG”**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.02.2012

1 Lage, Zielsetzungen, Verfahren

1.1 Lage

Der Bebauungsplan liegt in der Ortsmitte von Gottenheim östlich der Schulstraße und hat eine Größe von 4.507 qm. Bisher war er eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße – Schulstraße“, der am 16.03.1987 als Satzung beschlossen wurde und seither einmal geändert wurde.

1.2 Zielsetzungen

Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße - Schulstraße, 2. Änderung“ dient dem Ziel, eine innerörtliche Freifläche für eine höhere Verdichtung zu überplanen.

Der alte Bebauungsplan sah in den rückwärtigen Grundstücksteilen keine Bauflächen vor, da eine Freifläche aufgrund eines Leitungsrechts auf Flurstück Nr. 2864/5 nicht bebaubar war. Dieses wurde jedoch nicht in Anspruch genommen und kann daher entfallen.

Auf dem neu gebildeten Flurstück 2864/14 soll ebenfalls eine überbaubare Fläche festgesetzt werden. Bei den neuen Baufenstern handelt es sich um eine Bebauung in zweiter Reihe, wobei die Erschließung durch eine private Verkehrsfläche gesichert ist. Das gesamte Areal befindet sich in Familienbesitz und dient dem Eigenbedarf der Eigentümer.

1.3 Verfahren

Da die neue Planung sowohl im zeichnerischen Teil als auch in den Bebauungsvorschriften in vielen Punkten vom bisherigen Bebauungsplan abweicht, wird der Bereich als eigenständiger Bebauungsplan überplant und von einem Deckblattverfahren abgesehen.

Da es sich weiterhin um einen typischen Fall der Innenentwicklung (Nachverdichtung) handelt, wurde das Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewandt.

Der Bebauungsplan mit der Gesamtgröße von 4.507 qm liegt weit unter der Grenze von 20.000 qm als Voraussetzung der Anwendbarkeit des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Da Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft Kultur- und Sachgüter, sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten sind, kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

Alle Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind somit gegeben.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht mit der Festsetzung eines „Mischgebietes“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der die Fläche als gemischte Baufläche darstellt.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ist daher nicht erforderlich.

1.5 Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss:	19.09.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):	02.11. – 05.12.011
Satzungsbeschluss	13.02.2012

3 Erschließung

3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließungskonzeption des alten Bebauungsplanes wird beibehalten indem der gesamte Bereich von der Schulstraße aus durch eine private Verkehrsfläche (4,0 m Breite) erschlossen wird. Änderungen an der öffentlichen Erschließung sind nicht erforderlich.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist durch bestehende Versorgungsleitungen gesichert. Die neu überbaubaren Bereiche können alle an die bestehenden Netze angeschlossen werden, so dass keine technischen Erschließungsmaßnahmen, die von der Gemeinde durchzuführen wären, erforderlich sind.

Die Entwässerung des Gebietes (Regenwasser und Abwasser) erfolgt durch die bestehende Mischwasserkanalisation.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird bei Neubauten der Bau einer Zisterne festgelegt (s. örtliche Bauvorschriften), was den Regelungen in vergleichbaren Neubaugebieten entspricht.

4 Begründung der Bauvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das "**Mischgebiet**" nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung und den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Auf Flurstück 2864/1 befinden sich Wirtschaftsgebäude und auch in den angrenzenden Bereichen sind gemischte Nutzungen vorhanden.

Aufgrund der Nähe von vorhandenen Wohngebäuden sollen jedoch Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist bei der Festsetzung des Mischgebietes zu beachten, dass sich das Gebot einer Durchmischung auf das zusammenhängende Gesamtgebiet, das den Charakter eines Mischgebietes aufweist, bezieht. Der Bebauungsplan enthält nur einen kleinen Teilbereich des Gesamtgebietes, für das die Eigenschaft als Mischgebiet erhalten bleiben soll.

Bei dem im Bebauungsplangebiet ansässigen Landwirtschaftsbetrieb bestehen keine Erweiterungsabsichten, sodass der Bestandsschutz als für den Betrieb ausreichend angesehen wird. Ein Konfliktpotential zwischen dem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb (keine Tierhaltung) und künftigen Bewohnern (Grundstückseigentümer) wird nicht gesehen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig sein und können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind in jedem Fall einzuhalten.

4.1.2 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise entspricht dem Bestand und soll die lockere Bebauung sicherstellen. Für zwei Grundstücke werden dem Bedarf entsprechend und um eine zu hohe Verdichtung, die verschattend für nördlich angrenzende Wohngebäude wirken könnte, nur Einzelhäuser festgesetzt.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl), das im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, erlaubt eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Die GRZ entspricht mit 0,4 dem Wert des § 17 Abs. 1 BauNVO und wurde aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die GFZ wurde gegenüber dem alten Plan von 0,5 auf 0,6 heraufgesetzt um eine etwas höhere Verdichtung zuzulassen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die bisher bei I lag, wird nicht festgesetzt. Statt dessen werden räumliche Baufenster festgelegt, in deren Rahmen eine entsprechende Ausnutzung stattfinden kann. So kann es den Eigentümern überlassen bleiben, wo und wieviele Geschosse im Gebäude untergebracht werden, ohne dass dies Auswirkungen auf eine Verschattung der Nachbargebäude hat.

4.1.3.2 Höhenbegrenzungen

4.1.3.2.1 Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe

Um zu verhindern, dass Gebäude eine überhöhte Sockelhöhe aufweisen, wird diese auf 1,20 m oberhalb der Straßen-Oberkante begrenzt.

Die Obergrenze der EG-Höhe darf im Ausnahmefall bis zur EG-Höhe eines vorhandenen Wohngebäudes auf dem gleichen oder unmittelbar angrenzenden Grundstück überschritten werden, um unverhältnismäßige Höhenunterschiede zu vermeiden.

4.1.3.2.2 Traufhöhe

Die Festsetzung der Traufhöhe soll gegenüber dem alten Bebauungsplan eine bessere Ausnutzung der Grundstücke erlauben. Dies wird ebenso durch die Herabsetzung der zulässigen Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) bewirkt.

4.1.3.2.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird auf maximal 10,0 m festgesetzt und stellt die wichtigste Höhenbegrenzung dar. Diese fehlte im alten Bebauungsplan, so dass dort die Höhe von 10,0 m auch hätte überschritten werden können. Die Gebäudehöhenbegrenzung ist jedoch für das Ortsbild und das Nebeneinander der Gebäude eine entscheidende Festsetzung, falls durch die maximale Ausnutzung anderer Festsetzungen, wie durch das Zusammenwirken von Baufenstern und Dachneigungen noch höhere Gebäudehöhen entstehen könnten.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Im Gegensatz zu den alten Bebauungsplänen werden die Baufenster teilweise verschoben oder neu festgesetzt. Hierdurch sollen die Spielräume bei der Grundstückseinteilung vergrößert werden.

Die vollständige Ausnutzung der Baufenster wird durch die GRZ begrenzt. Hierdurch ist gewährleistet, dass ein ausreichender Freiflächenanteil gewahrt bleibt.

Gleichzeitig soll im nordwestlichen Bereich durch eine Begrenzung der Gebäudetiefe (s. örtliche Bauvorschriften) verhindert werden, dass die Gebäude sich störend auf die Nachbarbebauung auswirken.

4.1.4.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird im Gegensatz zum alten Bebauungsplan verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf mehr gesehen wird. Der geforderte Mindestabstand von 1,0 m von Garagen und Carports zur Schulstraße dient dazu, den Straßenraum städtebaulich nicht zu sehr einzuengen und eine Behinderung der Fahrdynamik bei größeren Fahrzeugen zu vermeiden.

Um die Schulstraße von parkenden und wartenden PKW freizuhalten, wird ein Stauraum für PKW vor Garagen gefordert.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, da sie als Gebäudekörper weniger in Erscheinung treten.

4.1.5 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Die vorgesehenen Regelungen dienen dem Schutz des Bodens und dem Wasserkreislauf. Ziel ist es, möglichst viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten.

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE - SCHULSTRASSE, 2. ÄNDERUNG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.02.2012

Seite - 5/5 -

5 Ausgleichsmaßnahmen

Da der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

6 Kosten

Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes nicht geplant. Daher entstehen hierdurch der Gemeinde keine Kosten.

Gottenheim, den 13.02.2012

.....

(Kieber, Bürgermeister)

Ausgefertigt:
Gottenheim, den

.....

(Kieber, Bürgermeister)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE - SCHULSTRASSE, 2. ÄNDERUNG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.02.2012

1 Dachformen und Dachflächen

1.1 Dachformen

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen.

Pultdächer sind zulässig mit Dachneigungen von 15° - 45°.

Dachneigungen bei Garagen, Carports und Nebengebäuden müssen betragen:

bei am Hauptgebäude angebauten Garagen und bei Carports: 0° - 45°

bei freistehenden Garagen und bei Nebengebäuden: 15° - 45°

1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht-glänzende oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in der Farbskala rötlich bis bräunlich sowie Grau- und Anthrazittöne zu verwenden. Materialien zur Energiegewinnung sind allgemein zulässig.

1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Die **Breite** der Dachgauben darf insgesamt **1/2** der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten. Dieses Maß gilt für die Summe aller Gauben auf einer Dachseite. Der Abstand der Gaube von der Giebelseite muss mindestens **1,50 m** betragen.

Der **Gaubenansatz** muß mindestens **0,5 m** unterhalb der Oberkante First (senkrecht gemessen) liegen.

Dacheinschnitte (Negativgauben, offene Dachbalkone) sind nur zulässig, wenn sie überdacht werden

2 Retentionszisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf jedem Baugrundstück zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Dazu ist die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

Das Rückhaltevolumen muss je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche mindestens 2 cbm betragen, der Drosselabfluss mindestens 0,2 l/s und max. 0,3 l/s pro 100 qm versiegelte Fläche.

3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt.

Bruchteile der Stellplatzzahl sind aufzurunden.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE-SCHULSTRASSE, 2. ÄNDERUNG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.02.2012

Seite -2/2 -

4 Gebäudetiefe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Bei den Gebäuden im Bereich der Nutzungsschablone nördlich der privaten Verkehrsfläche wird eine Gebäudetiefe von max. **13,0 m**, bezogen auf die Schulstraße und gemessen innerhalb der Baugrenzen von der Gebäudefront bis zur Außenwand der Gebäuderückseite, festgesetzt.

Gottenheim, den 13.02.2012

.....

(Kieber, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmt.

Gottenheim, den

.....

(Kieber, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom

Gottenheim, den

.....

(Kieber, Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE - SCHULSTRASSE, 2. ÄNDERUNG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.02.2012

1 Allgemeines

Um gestalterische, ökologische und verkehrliche Zielsetzungen, die sich nicht planungsrechtlich regeln lassen, beim Vollzug des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße - Schulstraße, 2. Änderung" verwirklichen zu können, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg erlassen.

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bahnhofstraße - Schulstraße, 2. Änderung" ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

2.1 Dachformen und Dachflächen

2.1.1 Dachformen

Bei Hauptgebäuden sind alle genannten Dachformen zulässig, sofern die einzelnen Dachflächen eine Neigung entsprechend der aufgeführten Bandbreite haben.

Die Festsetzungen zur Dachneigung dienen der Erhaltung des Ortsbildes und zusätzlich der Beschränkung der Gebäudehöhen.

Flachdächer sind nur zulässig bei Garagen, die am Gebäude angebaut werden, und bei Carports. Eine Begrünung von Flachdachgaragen und Carports wird empfohlen.

2.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur nicht-glänzende oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in den Farben rötlich bis bräunlich sowie in Grau- und Anthrazittönen zu verwenden. Dies bedeutet, dass das herkömmliche Spektrum der Farbgebung für die ortsbildtypische Dachlandschaft erweitert wird, was aber als noch vertretbar eingestuft wird, da alle übrigen Farbtöne ausgeschlossen sind.

2.1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte

Durch Dachgauben soll die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

Diese kann z.B. dann vorliegen, wenn mehrere unterschiedlich gestaltete Gauben auf gleicher Höhe vorgesehen sind oder eine klare Gliederung der Dachfläche nicht erkennbar ist.

Die Breite der Dachgauben wird begrenzt, um die Grundform der Dächer nicht zu stark zu beeinträchtigen, da dies entscheidend dazu beiträgt, die ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Gegenüber dem alten Bebauungsplan werden die Vorschriften für Gauben jedoch deutlich gelockert.

Negativgauben oder offene Dachbalkon sind nicht für den alten Ortskern typisch. Daher sind diese nur zulässig, wenn sie überdacht werden.

2.2 Retentionszisternen

Gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO müssen Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser in Form von bewirtschaftbaren Zisternen hergestellt werden, um die Abwasseranlage zu entlasten, Überschwemmungsgefahren für Unterliegergemeinden zu verringern und den Wasserhaushalt zu schonen. Das gespeicherte Niederschlagswasser kann für die Gartenbewässerung oder andere Zwecke in Übereinstimmung mit der Entwässerungssatzung der Gemeinde verwendet werden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Kanalisation anzuschließen. Auf die Problematik gem. Ziff. 2.6 der Hinweise im Hinblick auf die Auftriebssicherheit wird hingewiesen.

Zur Veranschaulichung der Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens einer Zisterne wird nachfolgend ein Rechenbeispiel gegeben.

Berechnungsbeispiel Zisterne:

Dachfläche Gebäude 10,00 x 12,50 m = 125,00 m²

befestigte Hofflächen 6,00 x 8,00 m = 48,00 m²

Gesamtfläche 173,00 m²

erforderliches Rückhaltevolumen V1: 2 m³ pro 100 m² befestigte Fläche:

173 m² x 2 ~ 3,5 m³

Ein gegebenenfalls gewünschtes Speichervolumen V2, z.B. für die Gartenberegnung kann variabel gewählt werden.

Zulässiger ständiger Kleinmengenabfluss aus dem Rückhaltevolumen V1:

0,2 l pro 100 m² befestigte Fläche

173 m² x 0,2 ~ 0,35 l/s

Zur besseren Aufrechterhaltung der Funktion wird empfohlen, einen Filter in das Zulauf- bzw. Ablaufsystem zu integrieren.

2.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Da im Baugebiet keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen werden und die Schulstraße nicht durch parkende PKW belastet werden soll, ist es erforderlich, dass die Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Angesichts der ausreichenden Grundstücksgrößen ist eine Ausweisung der Stellplätze auf den Privatgrundstücken zumutbar. Die Regelung entspricht der vorhandenen Stellplatzsatzung.

2.4 Gebäudetiefe

In der nordöstlichen Seite des Baugebietes werden zwei Baufenster von 15-16 m Länge ausgewiesen um den Bauherren Spielräume für den An- oder Neubau einzuräumen. Hier soll jedoch die Gebäudetiefe (bezogen auf die Schulstraße) auf 13,0 m begrenzt werden, um die nordöstlich angrenzenden Wohngebäude vor einer zu großen Verschattung zu schützen. (Bezogen auf den privaten Erschließungsweg würde es sich um eine planungsrechtliche „Gebäuelänge“ handeln).

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE-SCHULSTRASSE, 2. ÄNDERUNG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.02.2012

Seite -3/3 -

Gottenheim, den 13.02.2012
(Kieber, Bürgermeister)

Ausgefertigt

Gottenheim, den
(Kieber, Bürgermeister)