

# **GEMEINDE GOTTENHEIM**

**LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD**

## **2. ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER-BERG"**

---

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.07.2010

Inhalt:

Satzung  
Begründung

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: ruppel-plan@t-online.de

# **SATZUNG DER GEMEINDE GOTTENHEIM**

ZUR

## **2. ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER-BERG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.07.2010

## **Gesetzliche Grundlagen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gottenheim hat am 19.07.2010 in öffentlicher Sitzung die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steinacker-Berg“ gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. 2006 S. 3316), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 08. 08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615), in Kraft getreten am 01.03.2010,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinacker-Berg“.

## **§ 2 Inhalt der Änderung**

1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.01.2008

- 1.1 Ziff. 1.1 „**Dachformen**“ erhält folgende Fassung:

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°.

Die Dachneigungen bei Garagen, Carports und Nebengebäuden müssen betragen:

bei freistehenden Garagen:	15° - 45°
bei am Hauptgebäude angebauten Garagen:	0° - 45°
bei freistehenden oder angebauten Carports:	0° - 45°
bei freistehenden oder angebauten Nebengebäuden:	15° - 45°

# SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER - BERG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.07.2010

Seite - 2/3 -

Der 3. Absatz „Die Dachüberstände der Hauptgebäude müssen an der Traufseite mindestens 0,50 m, an der Giebelseite mindestens 0,40 m betragen“ wird ersatzlos gestrichen.

- 1.2 In **Ziff 1.3 „Dachgauben“** wird der letzte Absatz „Unterhalb der Gaube sind mindestens 3 Ziegelreihen oder 1,0 m Dachschräge vorzusehen“ gestrichen.
- 1.3 In **Ziff 2 „Einfriedigungen, Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke“** wird Satz 1 durch folgende Formulierung ersetzt:  
„Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Weges am Westrand des Gebietes, dürfen im Bereich von Straßeneinmündungen oder Kreuzungen im Kurvenradius eine Höhe von 0,80 m, in den übrigen Bereichen, eine Höhe von 1,50 m, gemessen ab angrenzender Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn, nicht überschreiten“.

1.4 Nach Ziff. 5 wird neu eingefügt:

#### „6 Gebäudetiefe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Bei den Gebäuden wird eine Gebäudetiefe von max. **13,0 m**, gemessen innerhalb der Baugrenzen von der Gebäudefront bis zur Außenwand der Gebäuderückseite, festgesetzt. Bei Doppelhäusern, die senkrecht zur Straße errichtet werden, ist eine Gebäudetiefe von 16,0 m je Doppelhaus zulässig.“

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Steinacker-Berg" zuwider handelt.

### § 4 Inkrafttreten der 2. Änderung, Aufhebung der bisherigen Festsetzungen

2. Die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steinacker-Berg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen, von der Änderung betroffenen Bauvorschriften außer Kraft.

Gottenheim, den 19.07.2010



*Mut Hartenbach*

(Hartenbach, Bürgermeisterstellvertreter)

**SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER - BERG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.07.2010

Seite - 3/3 -

---

**Ausgefertigt:**

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

Gottenheim, den **28. Juli 2010**



*Kurt Hartenbach*

(Hartenbach, Bürgermeisterstellvertreter)

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

vom **30. Juli 2010**

Gottenheim, den **30. Juli 2010**



*Kurt Hartenbach*

(Hartenbach, Bürgermeisterstellvertreter)

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER-BERG" MIT 2. ÄNDERUNG**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.07.2010

## 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 freistehenden Garagen:	15° - 45°
bei am Hauptgebäude angebauten Garagen:	0° - 45°
bei freistehenden oder angebauten Carports:	0° - 45°
bei freistehenden oder angebauten 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 (s. auch Ziff. 1.7.1 der Bebauungsvorschriften!).

### 1.3 Dachgauben

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.

## ! Einfriedigungen, Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Weges am Westrand des Gebietes, dürfen im Bereich von Straßeneinmündungen oder Kreuzungen im Kurvenradius eine Höhe von 0,80 m, in den übrigen Bereichen, eine Höhe von 1,50 m, gemessen ab angrenzender Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn, nicht überschreiten.

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

Bei Straßen ohne Gehwege und im Bereich der Wendeanlagen sowie bei öffentlichen Geh- und Radwegen ist bei Einfriedigungen ein Schutzstreifen von mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Ansonsten gilt das Nachbarrechtsgesetz. Auf Ziff. 1.6 der Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

**3 Außenwände**

Die Außenwände der Wohngebäude sind als Putzfassaden oder mit Holz auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile aus Glas oder Beton, sowie Materialien zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall.

**4 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 (s. Begründung: Berechnungsbeispiel und Schemazeichnung).

**5 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.

**6 Gebäudetiefe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Bei den Gebäuden wird eine Gebäudetiefe von max. **13,0 m**, gemessen innerhalb der Baugrenzen von der Gebäudefront bis zur Außenwand der Gebäuderückseite, festgesetzt.

Bei Doppelhäusern, die senkrecht zur Straße errichtet werden, ist eine Gebäudetiefe von 16,0 m je Doppelhaus zulässig

Gottenheim, den 19.07.2010



*Maria Hartenbach*  
.....  
(Hartenbach, Bürgermeisterstellvertreter)



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"STEINACKER - BERG" MIT 2. ÄNDERUNG

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.07.2010

Seite - 3/3 -

**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 **28. Juli 2010**   
(Hartenbach, Bürgermeisterstellvertreter)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom **30. Juli 2010**

Gottenheim, den **30. Juli 2010**   
(Hartenbach, Bürgermeisterstellvertreter)

**BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN  
BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"STEINACKER-BERG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.07.2010

## **1 Verfahren**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steinacker-Berg“ werden zusammen mit diesem zum 2. Mal geändert. Wie auch beim Bebauungsplan „Steinacker-Berg“ sollen diejenigen Festsetzungen geändert werden, die bisher bei der Behandlung von bestimmten Baugesuchen zu einigen Befreiungen geführt haben, die künftig für alle Bauherren gelten sollen. Hierbei werden einige gestalterische Zielsetzungen zugunsten von mehr Gestaltungsspielraum für die Bauherren nicht weiter verfolgt.

Mit dieser Änderung wird die Novellierung der Landesbauordnung, in Kraft getreten am 01.03.2010, für den gesamten Bebauungsplan verbindlich.

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, da die Grundzüge der Planung weder durch eine Vorschrift allein noch durch die Gesamtheit der geänderten Bauvorschriften berührt werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) bzw. 4 (1) BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB kann daher verzichtet werden.

Eine Genehmigung dieser Änderung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ist nicht erforderlich.

## **2 Begründung der Änderungen**

- 2.1** Ziff. 1.1 „Dachformen“ wird ergänzt, in dem zusätzlich Zeltdächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen (30° - 45°) zulässig sein sollen, um das Spektrum der Dachformen zu erweitern. Zeltdächer können als eine Sonderform des Walmdaches angesehen werden und fügen sich daher noch in den bestehenden Rahmen ein.

Die Vorschrift, wonach bestimmte Dachüberstände bei Hauptgebäuden einzuhalten sind, wird ersatzlos gestrichen, um den Gestaltungsspielraum der Bauherren zu vergrößern.

Die Vorschrift, wonach Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden mit einem Flachdach versehen werden können, wenn sie begrünt werden, entfällt. Bisher waren Flachdächer bei Garagen bereits auch dann zulässig, wenn sie als Terrasse genutzt werden.

Freistehende Flachdachgaragen und Nebengebäude mit Flachdächern, ausgenommen Carports, sollen jedoch auch weiterhin ausgeschlossen werden.

# BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER - BERG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.07.2010

Seite - 2/2 -

- 2.2 Als Folge der entfallenden Vorschrift über Dachüberstände wird auch die Vorschrift in Ziff. 1.3 **Dachgauben** zur Einhaltung einer Dachschräge unterhalb von Gauben aufgehoben.
- 2.3 In Ziff 2 „**Einfriedigungen, Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**“ ist geregelt, dass Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich von Straßeneinmündungen oder Kreuzungen im Kurvenradius eine Höhe von 0,80 m, in den übrigen Bereichen, eine Höhe von 1,50 m, gemessen ab angrenzender Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn, nicht überschreiten dürfen. Diese Formulierung wird dahingehend präzisiert, dass von dieser Regelung die Grundstücke entlang des landwirtschaftlichen Weges am Westrand des Gebietes ausgenommen sind, da von diesem Weg keine Zufahrten möglich sind.
- 2.4 Ziff 6 **Gebäudetiefe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO** war inhaltlich bereits in den Bebauungsvorschriften enthalten und wird nun in die örtlichen Bauvorschriften übernommen mit der Änderung, dass die Gebäudetiefe maximal 13,0 m betragen darf (vorher 12,0 m). Dies soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Ausnutzbarkeit der Grundstücke erhöhen.

Da in wenigen Fällen auch Doppelhäuser senkrecht zur Straße errichtet werden, die ebenfalls eine Gebäudetiefe von insgesamt 13,0 m nicht überschreiten dürften, soll hier das Maß auf 16,0 m angehoben werden, was in den meisten Fällen der Regeltiefe der Baufenster entspricht.

## 3 Kosten

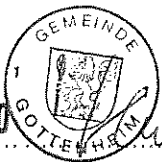
Durch die Änderungen werden keine zusätzlichen Erschließungskosten verursacht.



Gottenheim, den 19.07.2010

*Wolfgang Hartenbach*  
(Hartenbach, Bürgermeisterstellvertreter)

Ausgefertigt:



Gottenheim, den 28. Juli 2010

*Wolfgang Hartenbach*  
(Hartenbach, Bürgermeisterstellvertreter)