

Bebauungsplan "Unterdorf"
mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Fassung Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Inhalt:

- | | | | |
|----|--|-----|----------|
| 1. | Satzungen über den Bebauungsplan
und die örtlichen Bauvorschriften | vom | |
| 2. | Zeichnerischer Teil | | Anlage 1 |
| 3. | Bebauungsvorschriften | | Anlage 2 |
| 4. | Begründung | | Anlage 3 |
| 5. | Flächennachweis (wird später beigefügt) | | Anlage 4 |
| 6. | Übersichtsplan | | Anlage 5 |
| 7. | Verordnung zur dezentralen Beseitigung
von Niederschlagswasser
(wird später beigefügt) | | Anlage 6 |

Satzungen

Fertigung:

der Gemeinde Gottenheim (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über:

- a) den Bebauungsplan "Unterdorf"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterdorf“

Der Gemeinderat hat am

- a) den Bebauungsplan "Unterdorf"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterdorf“

unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. Baugesetzbuch 1998, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F.der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (BGBl. S. 771).
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 3. Okt. 1983 (GBl. S 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 882)

§ 1Räumlicher Geltungsbereich

Der gemeinsame räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

§ 2Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen "Zeichnerischen Teil" (M 1:1.000) vom Anlage 1, 1 Blatt
 - b) den gemeinsamen „Schriftlichen Festsetzungen“ vom Anlage 2, Blatt 1-7
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen "Zeichnerischen Teil" (M 1:1.000) vom Anlage 1, 1 Blatt
 - b) den gemeinsamen „Schriftlichen Festsetzungen“ vom Anlage 2, Blatt 1-7

3. Beigefügt sind:

a) die "Begründung"	vom	Anlage 3, Blatt 1-5
b) der „Flächennachweis“ (M 1 : 500)	vom	Anlage 4, 1 Blatt
c) der "Übersichtsplan" (M 1:5000)	vom	Anlage 5, 1 Blatt
d) die „Verordnung zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser	vom 20.01.1999	Anlage 6, Blatt 1-3

§ 3Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinn des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzungen zuwiderhandelt.

§ 4Überlagerung mit Bebauungsplan „Bahnhof-/Schulstraße“

In einem Teilbereich wird der Bebauungsplan „Bahnhof-/Schulstraße“ vom Bebauungsplan „Unterdorf“ überlagert. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Unterdorf“ wird der überlagerte Bereich im Bebauungsplan „Bahnhof-/Schulstraße“ aufgehoben.

§ 5Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Gottenheim, den.....

.....

Kieber, Bürgermeister

Schriftliche Festsetzungen
mit örtlichen Bauvorschriften

Fertigung:
Anlage: 2
Blatt 1 - 6

zum Bebauungsplan "Unterdorf" der Gemeinde Gottenheim

Ergänzend zu den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil gelten folgende Textliche Festsetzungen:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Teilbereiche

1.1.1 Das Planungsgebiet wird unterteilt in

- a) qualifizierte Teilbereiche im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB
- b) nicht qualifizierte Teilbereiche (einfacher Bebauungsplan) im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB

1.1.2 Nicht qualifizierter Teilbereich

Als nicht qualifizierter Teilbereich wird MD 4 festgesetzt (siehe Zeichnerischer Teil)
Im nicht qualifizierten Teilbereich gelten die Festsetzungen der Bauungsvorschriften OZ 1.3 bis 1.5 und 1.7 nicht.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

1.2.1 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

Die nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Nr. 9 (Tankstellen) wird ausgeschlossen.
Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Vergnügungsstätten" im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 werden ausgeschlossen.

1.2.2 Flächen für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

(gilt nur für die qualifizierten Teilbereiche)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

1.3.2 Abweichende (besondere) Bauweise b (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Bei der besonderen Bauweise b handelt es sich im Prinzip um eine offene Bauweise, bei der je nach Festsetzung der Baugrenzen eine Unterschreitung des Mindestgrenzabstandes nach LBO bzw. eine grenzständige Bebauung und eine Baukörperlänge über 50 m zulässig ist.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

(gilt nur für die qualifizierten Teilbereiche)

1.4.1 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird im Baugebiet festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Geschößzahl (Z) und die Höhe baulicher Anlagen.

Die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sind im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weite-

res Vollgeschoß im Dachraum zulässig, wenn die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

1.4.2 Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe (von OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Wand mit OK Dachhaut) der Gebäude beträgt bei:

eingeschossigen Gebäuden (I): 4,50 m

zweigeschossigen Gebäuden (II): 6,50 m

Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.

1.4.3 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (von OK Rohfußboden EG bis OK First) der Gebäude beträgt bei:

eingeschossigen Gebäuden (I) : 9,50 m

zweigeschossigen Gebäuden (II): 12,00 m

Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.

1.4.4 Sockelhöhe

Die maximale Sockelhöhe (von mittlerer Geländehöhe der Standfläche (überbaute Fläche) bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss) beträgt : 0,80m.

Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gilt nur für die qualifizierten Teilbereiche)

1.5.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Einzeichnung von Baugrenzen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplans.

1.5.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme wie folgt zulässig: maximal 1,50 m in der Tiefe und maximal 5,00 m in der Breite.

1.5.3 Die im Zeichnerischen Teil festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierzu gehören Böschungsbereiche, Gewässerrandstreifen und Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen.

1.6 Neben- und Versorgungsanlagen

Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO

1.7 Stellung der Gebäude

(gilt nur für die qualifizierten Teilbereiche)

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.80 Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. § 68 b WG ist zu beachten.

1.90 Grünordnerische Festsetzungen

1.91 Im Zeichnerischen Teil sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

1.92 Im Zeichnerischen Teil sind Pflanzbindungen von Bäumen auf öffentlichen Grundstücken und Pflanzbindungen von Bäumen und Sträuchern (flächenhaft) auf privaten Grundstücken festgesetzt. Hierzu gehören die Böschungsbereiche nördlich der Kirche und am südlich Ortsrand.

1.93 Im Zeichnerischen Teil sind Pflanzgebote von Bäumen festgesetzt.

1.94 Es sind nur hochstämmige standortgerechte Laubbäume und standortgerechte Sträucher zulässig. Hinweis: auf allergieauslösende Bepflanzungen wie z.B. Birke und Hasel sollte verzichtet werden.

1.95 Innerhalb des Geltungsbereiches (im Süden) befindet sich ein besonders geschütztes 24 a-Biotop (Biotop-Nr. 7912-315-0064 – Robinien-Feldgehölze an Hohlwegböschungen) – siehe Zeichnerischer Teil Jeglicher Eingriff ist verboten.

1.10 Wohneinheiten

(gilt nur für den nicht qualifizierten Teilbereich)

Im nicht qualifizierten Teilbereich (MD 4) sind pro Hauseinheit maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

2.00 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die qualifizierten und nicht qualifizierten Teilbereiche.

2.10 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 LBO)

2.11 Dachneigung

Die Dachneigung für Hauptgebäude ist im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Dachneigung für Neben- und Wirtschaftsgebäude und Garagen muß mindestens betragen bei:

Satteldächer: 40°

Pulldächer: 30°

2.12 Dacheindeckung

Es sind nur rote bis braune Ziegel- und Betonsteindeckungen zulässig.

2.13 Gauppen

Schleppgauppen sind allgemein zulässig. Dacheinschnitte (Negativgauppen) sind ausgeschlossen. Die Gauppen müssen zu den Ortgängen einen Abstand von mindestens 2,00m und ihr Dachansatz (Knick) zum First einen Abstand von mindestens 1,00m einhalten. Die Gesamtlängen der Gauppen dürfen pro Hausseite maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.

2.20 Einfriedungen

2.21 Die Gesamthöhe der Einfriedigung entlang der Erschließungsstraße soll 1,50 m nicht überschreiten (gemessen ab Hinterkante Gehweg, bzw. Hinterkante Fahrbahn, wo es keinen Gehweg gibt).

Im Bereich von Einmündung (Verkehrsknotenpunkte) beträgt die maximale Höhe der Einfriedungen 0,80 m, gemessen ab Straßenoberkante.

2.22 Vorgärten

Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten

2.30 Zufahrten und Stellplätze

Die Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. großfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine), sofern keine Fahrzeuge gewartet oder gereinigt werden und kein Lagern von oder ein Umgang mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt.

2.40 Nachweis von Stellplätzen

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

2.50 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 BauGB und 56 der Landesbauordnung.

2.60 Anfüllungen und Abtragungen

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Sie dürfen nicht mehr als 0,50 m vom bestehenden Gelände abweichen.

3.00 Hinweise

(Die Hinweise gelten für die qualifizierten und nicht qualifizierten Teilbereiche).

3.10 Hinweise zu Baugrubenaushub

Im Sinne der Abfallvermeidung soll der Baugrubenaushub, soweit möglich, im Gebiet verbleiben. Die Erdmassen können in den Baugrundstücken aufgefüllt werden. Falls dies nicht möglich ist, ist der Baugrubenaushub nachweislich anderweitig zu verwenden.

Voraussetzung für eine Verwertung ist, daß das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

3.20 Hinweise zu Bodenschutz

1. Allgemeine Hinweise

- 1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt bei Befechten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierungen usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbegrenzungen durchlässig zu gestalten.
- 1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- 1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Naturschutzbehörde zu melden.
2. Hinweise zur Zwischenlagerung und Wiederverwertung von Oberboden.
 - 2.1 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 - 2.2 Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
 - 2.3 Ein Überschuß an Mutterboden 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 in Mieten zwischenzulagern.
 - 2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.30 Hinweise zur Wasserwirtschaft

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde abzuleiten.

3.40 Hinweise zu Abwässer

1. Die häuslichen Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuführen.
2. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt bzw. einen von der Stadt / Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Stadt ist anzufertigen.
3. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
4. In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.
5. Des weiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde anzuwenden.
6. Regenwasserzisternen sind zulässig. Dabei muß eine strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser eingehalten werden.

3.5 Hinweise zu Denkmalschutz

- 3.5.1 Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Kulturdenkmale. Diese sind im Zeichnerischen Teil gekennzeichnet. An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht öffentliches Interesse.
- 3.5.2 Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium, Abteilung Denkmalpflege, Sternwaldstraße 14, 79 102 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.60 Hinweis zu Elektroversorgung

Das EVU ist als Energieversorgungsunternehmen berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

3.70 Hinweis zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser

Siehe Anlage 6 – Die Verordnung gilt unmittelbar.

3.80 Hinweise zur Eingrünung entlang der Bahnanlagen

1. Die im Bebauungsplanungsgebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnungen abzugrenzen. Die Einfriedung kann als Lebendhecke ohne Baugenehmigung nach LBO eingepflanzt werden. Die Baulasten zur Erstellung und Erhaltung liegen beim privaten Grundstückseigentümer. In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedung als Auflage, gemäß Bebauungsplan, zu fordern.

Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes.

2. In den Grünordnungsmaßnahmen sollte die Anpflanzung von Birken, Weiden und Pappeln in Bahnnähe ausgeschlossen werden, da von diesen Baumarten eine Betriebsgefahr ausgeht.
3. Die Grünordnungsmaßnahmen entlang der Bahnlinie sollen so festgesetzt werden, dass Bäume, Sträucher usw. im Endwuchsstadium den Eisenbahnbetrieb nicht gefährden. Beeinträchtigungen vermieden und die Bestimmungen des Nachbarrechts eingehalten werden.
4. Aus Gründen der Betriebssicherheit sind bei Baum- und Buschanpflanzungen entlang der Bahnstrecke die Mindestabstände zum nächstgelegenen Bahngleis mit der DB-Netz AG abzustimmen.

3.90 Hinweis zur Landwirtschaft

An das Planungsgebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Entsprechende Immissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Staub usw.) sind als ortsüblich hinzunehmen.

Gemeinde Gottenheim, den.....

.....
Kieber, Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Gottenheim

, den 08.12.2005

.....
Allgayer

GEMEINDE GOTTENHEIM

Bebauungsplan „Unterdorf“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

In der Gemeinde Gottenheim stehen mehrere Bauvorhaben an. Diese verteilen sich gleichmäßig auf den gesamten Ortskern. Betroffen hiervon sind Baulücken, rückwärtige Grundstücksbereiche und mögliche kleine Erweiterungsflächen am Ortsrand.

Der Bebauungsplan mit seinen einzelnen Festsetzungen dient zur Einfügung dieser neuen Bauvorhaben in den Ortskern. Durch die vorliegende Planung wird das noch vorhandene historische Ortsbild der Gemeinde Gottenheim mit seiner Baustruktur erhalten und gesichert werden.

Es wurde überprüft, in welchen Randbereichen eine behutsame Abrundung unter Berücksichtigung ökologischer Belange möglich ist. Im Rahmen des soll auch die Bahnhofsachse (Bahnhofsstraße) überplant werden. Gleichzeitig erfolgte eine Aktualisierung des Gebäudebestandes im Lageplan.

Der Gemeinderat beschloss daher die Überplanung des gesamten historischen Ortskernes, unterteilt in die Bebauungspläne „Unterdorf“ (östlicher Bereich) und „Oberdorf“ (westlicher Bereich).

Der Bebauungsplan wird unterteilt in „qualifizierte Teilbereiche“ im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB und in „nicht qualifizierte Teilbereiche“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Die nicht qualifizierten Teilbereiche sind überwiegend die historischen Bereiche des Ortskernes mit einer teilweise verdichteten grenzständigen Bebauung. Für diese Bereiche gelten die Festsetzungen zur Bauweise, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Stellung der Gebäude nicht. Festsetzungen diesbezüglich wären teilweise erhebliche Einschränkungen in die heute zulässige Nutzung der Grundstücke und damit in die Eigentumsrechte. Die planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich nur auf die Art der baulichen Nutzung, zu Neben- und Versorgungsanlagen, zu Wohneinheiten und zu grünordnerischen Festsetzungen. Die Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höhe baulicher Anlagen und Gebäudestellung werden nach § 34 BauGB (Zulässigkeit vor Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) geregelt (Einfügungsgebot).

Im weiteren Bebauungsverfahren erfolgt eine Abstimmung mit den Zielen des Landessanierungsprogramms.

Für den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO aufgestellt. Diese sind Teil des Zeichnerischen Teils und der Schriftlichen Festsetzungen.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Gottenheim (siehe Übersichtsplan (Anlage 5)).

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gottenheim besitzt im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Kaiserstuhl-Tuniberg einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.0 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um den östlichen Ortskern zwischen Bahnlinie im Norden (Bahnhofstraße), dem Neugraben / Umkircher Straße im Osten, dem Ortsrand im Süden und der Hintergasse / Anschluß Bebauungsplan „Bahnhof- / Schulstraße“ im Westen. Das Plangebiet wird geprägt durch eine historische und weitgehend verdichtete Bebauung, dem Mühlbach und dem Neugraben im östlichen Bereich und einem ortsbildprägenden hohen Böschungsbereich des Tunibergausläufers.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterschiedliche Nutzungen vorzufinden. Hierzu gehören Wohnen, Landwirtschaftliche Neben- und Vollerwerbsbetriebe, ortsbezogenes Kleingewerbe und Handel.

Aufgrund dieser vorhandenen Nutzung und der Planungsabsicht, die Landwirtschaft im Ortskern zu erhalten und zu sichern, wird für den gesamten Geltungsbereich Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Bei dieser Festsetzung von Dorfgebiet können mögliche Immissionskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft bzw. Kleingewerbe vermieden werden.

Im Dorfgebiet werden lediglich Tankstellen nach § 5 Abs.2 Nr. 9 BauNVO und ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um gebietsuntypische Nutzungen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im qualifizierten Teilbereich wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen. Im überwiegenden dichter bebauten Bereich wird die im Dorfgebiet maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6, in kleinen Teilbereichen (meist mit Neuplanungen) wird 0,4 festgesetzt. Bei diesen Grundstücken ist das Verhältnis zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Grundstücksgröße geringer als bei den übrigen dichter bebauten Grundstücken. Daher wird eine angepaßte realistische Grundflächenzahl vorgegeben.

Im qualifizierten Teilbereich sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Weiterhin wird in den Bebauungsvorschriften geregelt, daß dann ein weiteres Vollgeschoß im Dachraum zulässig ist, wenn die übrigen Vorschriften des Bebauungsplanes eingehalten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eingeschossige und zweigeschossige Gebäude vorzufinden, wobei die Anzahl der zweigeschossigen Gebäude überwiegt. Daher erfolgt die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen.

Bei der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls eine einheitliche Regelung im qualifizierten Teilbereich. Hierbei wird unterschieden zwischen einer zulässigen eingeschossigen Bebauung und der maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung. Diese Höhenfestsetzungen orientieren sich am Gebäudebestand, sodaß eine gute höhenmäßige Einfügung der Neuplanungen möglich ist.

2.2.3 Bauweise

Im qualifizierten Teilbereich wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO und eine abweichende (besondere) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei der besonderen Bauweise handelt es sich im Prinzip um eine offene Bauweise, bei der aber je Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Unterschreitung des Grenzabstandes nach LBO bzw. eine grenzständige Bebauung und Baukörperlängen über 50 m zulässig sind. Der Gebäudebestand gibt diese besondere Bauweise vor. Dort, wo es möglich ist, meist Neuplanungen am Ortsrand und in rückwärtigen Grundstücksbereichen, ist die offene Bauweise vorgesehen.

2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt im qualifizierten Teilbereich durch Baugrenzen. Dabei wurde auch die vorhandene Baustruktur mit ihren Raumbildungen berücksichtigt (siehe auch OZ 2.3 städtebauliche Gestaltung).

2.2.5 Grünordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Grünbereiche. Hierzu gehört in erster Linie der große Böschungsbereich am südlichen Ortsrand. Diese hohe Böschung weist einen dichten Bewuchs auf. Sie wird als bandartiges und ortsbildprägendes Biotop angesehen. Ein weiterer bewachsener Böschungsbereich befindet sich nördlich der Kirche. Diese Böschungsbereiche werden als von Bebauung freizuhalten private Grünfläche festgesetzt mit der Ergänzung Pflanzbindung.

Entlang des Mühlbaches werden dort, wo es noch möglich ist, 5 m breite Gewässerrandstreifen als private Grünflächen festgesetzt, mit der Ergänzung „von Bebauung freizuhalten“.

Eine weitere bandartige Grünfläche ist für die nördlichen Bereiche der Grundstücke Flst. Nr. 1/1 bis 3 vorgesehen. Diese Grünfläche ist Teil der dortigen Hausgärten und dient in erster Linie der Einbindung der Bebauung nach Norden hin.

Die „Mühlbachinsel“ (Flst. Nr. 2791) weist im nördlichen und südlichen Bereich eine Grünfläche mit dichterem Baumbestand auf. Diese Grünbereiche sind ortsbildprägend und werden daher ebenfalls als private Grünfläche mit Pflanzbindung der Bäume festgesetzt.

Ortsbild prägende und ökologisch wertvolle Bäume werden durch Pflanzbindungen festgesetzt. Neue Pflanzgebote von Bäumen sind auf privaten Grundstücken für die Aufwertung des Ortsbildes und zur Straßenraumbildung vorgesehen.

In den Bebauungsvorschriften wird geregelt, daß nur hochstämmige und standortgerechte Laubbäume und standortgerechte Sträucher zulässig sind.

2.2.6 Umweltschützende Belange

Im Bebauungsplan werden alle schützenswerte und ortsbildprägende Grünflächen und Einzelbäume erhalten und durch entsprechende Festsetzungen gesichert. In bestimmten Bereichen, erfolgen Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen zur Straßenraumgestaltung. Angrenzende „24a-Biotope“ sind gekennzeichnet. Die Umweltschützenden Belange nach § 1 a BauGB wurden somit voll berücksichtigt. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen weitestgehend dicht bebauten Innenbereich. Eine Bebauung ist bereits nach § 34 möglich.

2.2.7 Stellplatznachweis

Im gesamten Planungsgebiet sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dieser erhöhter Stellplatznachweis nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO ist erforderlich. Durch den Geltungsbereich verläuft die Hauptverkehrsachse L 115 von Freiburg nach Vogtsburg. Ein erhöhtes Parken im öffentlichen Straßenraum würde den Verkehrsfluß negativ beeinträchtigen, die Übersicht im Straßenraum einschränken und die Verkehrssicherheit gefährden.

Die Nebenstraßen sind relativ schmal und weisen oft keinen Gehweg auf. Zur Sicherheit der Fußgänger, zur Übersicht im Straßenraum und zur Gewährleistung der Durchfahrtmöglichkeit von Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen und insbesondere von den größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist auch hier der erhöhte Stellplatznachweis notwendig. Weiterhin ist aufgrund der vielen Grundstückszufahrten die mögliche Parkfläche gering.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Die Aufgabe der städtebaulichen Gestaltung ist einerseits der Erhalt und die Sicherung des noch einheitlich vorhandenen Ortsbildes und andererseits die verträgliche Einfügung neuer Bauvorhaben.

Zur Sicherung der Baustruktur mit langgezogenen Gebäuden, Winkel- und Hofgebäuden, wird die Baugrenze (Baufenster) in der Regel „um das Gebäude“ gelegt. Dies ist besonders bei der denkmalgeschützten Bebauung, welche im Zeichnerischen Teil gekennzeichnet ist, wichtig. Vorhandene ortstypische Raumbildungen können somit erhalten werden. Von Bedeutung sind auch die Gestaltungsvorschriften der Gebäude, insbesondere der Dächer.

2.4 Verkehr

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Hauptverkehrsachsen sind die L 115 (Hauptstraße) und die L 187 (Waltershofer Straße). Neue Straßenplanungen sind nicht vorgesehen.

2.5 Ver- und Entsorgungen

Die Ver- und Entsorgung ist im Rahmen der öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde vorhanden.

2.6 Immissionen

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen. Entsprechende Immissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Staub usw.) sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.0 Folgeeinrichtungen

Da das Planungsgebiet bereits vollständig bebaut ist, wird es keine Auswirkungen auf öffentliche Folge- und private Versorgungseinrichtungen geben.

4.0 Städtebauliche Daten

Gesamtgröße des Geltungsbereiches: ca. 123.939 qm (ca. 12,4 ha)
(Der Flächennachweis Anlage 4 – wird später beigefügt)

5.0 Kosten

Im Zusammenhang mit der Planung entstehen der Gemeinde keine Kosten bezüglich der Erschließung.

6.0 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen bzw. eine öffentliche Bodenordnung im Baugebiet ist nicht notwendig und daher auch nicht vorgesehen.

Gemeinde Gottenheim, den

.....
Kieber, Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761/383018
Telefax 0761/ 39159

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Gottenheim

,den 08.12.2005

.....
Allgayer