

GEMEINDE GOTTENHEIM
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"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 DES BEBAUUNGSPLANES „STEINACKER - BERG“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.07.2010

SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "STEINACKER - BERG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.07.2010

Seite - 1/3 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Gottenheim hat am 19.07.2010 in öffentlicher Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplanes „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

1. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Steinacker-Berg" umfasst hinsichtlich der Rechtsgrundlagen und textlichen Änderungen den gesamten Bebauungsplan und hinsichtlich der zeichnerisch dargestellten Änderungen die Grundstücke Flurst.-Nr. 7228, 7229 und 7263.

§ 2 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderung des zeichnerischen Teils
 - 1.1 Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch je ein Deckblatt vom 19.07.2010 für die beiden Flurstücke 7228 und 7229 und für das Flurstück 7263 geändert. Geändert werden jeweils nur die Baugrenzen.
2. Änderung der textlichen Bebauungsvorschriften
 - 2.1 Ziff. 1.4.3.1 „Erdgeschoss-Fußbodenhöhe“ wird wie folgt ergänzt:

SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "STEINACKER - BERG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.07.2010

Seite - 2/3 -

„Ausnahmen bei der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe sind bis 1,0 m über der Straßenoberkante zulässig, wenn die zulässige Gebäudehöhe um das Maß der Überschreitung reduziert wird.“

2.2 In Ziff. 1.5.1 wird die Überschrift „Bebauungstiefe (§ 23 Abs. 1 und 4 BauNVO)“ und der 3. Absatz gestrichen.

2.3 In Ziff.1.5.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) wird der erste Absatz wie folgt ersetzt:

„Stellplätze, Garagen und Carports sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Garagen sind jedoch hinter der rückwärtigen Begrenzungslinie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) nicht zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Garagen auf Grundstücken, die an zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen (Eckgrundstücke).“

2.4 In Ziff. 1.9.2 „Pflanzgebote für straßenbegleitende Bäume“ wird nach dem vierten Absatz eingefügt:

„Abstände nach § 16 Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg sind nicht erforderlich“.

§ 3 Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes

- Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die in § 2 aufgeführten textlichen Änderungen vom 19.07.2010
zwei Deckblätter zum zeichnerischen Teil vom 19.07.2010
- Beigefügt ist eine Begründung zur 2. Änderung vom 19.07.2010

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

- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Steinacker-Berg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- Gleichzeitig tritt der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Steinacker-Berg“ in den Überdeckungsbereichen außer Kraft.

Gottenheim, den 19.07.2010



Wolfgang Hartenbach

(Hartenbach, Bürgermeisterstellvertreter)

**SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"STEINACKER - BERG"**

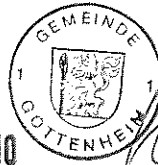
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.07.2010

Seite - 3/3 -

Ausgefertigt:

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

Gottenheim, den **28. Juli 2010**



(Hartenbach, Bürgermeisterstellvertreter)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

vom **30. Juli 2010**

Gottenheim, den **30. Juli 2010**



(Hartenbach, Bürgermeisterstellvertreter)

**BEGRÜNDUNG
ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"STEINACKER-BERG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.07.2010

1 Ziele der Bebauungsplanänderung, Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Steinacker-Berg“ soll in denjenigen 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 des bisherigen Bebauungsplanes zugunsten von mehr Gestaltungsspielraum für die Bauherren nicht weiter verfolgt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden gleichzeitig die örtlichen Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Steinacker-Berg“ zum 2. Mal geändert.

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 Bebauungsvorschriften 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 der Bebauungsplanänderung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ist nicht erforderlich.

Die Änderung erfolgt durch zwei Deckblätter zum zeichnerischen Teil und durch Änderungen der textlichen Festsetzungen (Bebauungsvorschriften).

2 Begründung der Änderungen

2.1 Änderungen im zeichnerischen Teil

Bei den Flurstücken Nr. 7228 und 7229 wird die südöstliche Baugrenze um 2,0 m verschoben, wodurch für die beiden Grundstücke eine bessere Bebaubarkeit erreicht werden soll. Hierbei sind die Angaben des Straßenverkehrslärm-Immissionsschutz-Gutachtens zu beachten, das für diesen Bereich entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgibt.

Auf Flurstück 7263 ist entgegen der ursprünglichen Konzeption keine Doppelhaushälfte, sondern ein freistehendes Wohngebäude geplant. Daher soll die südliche Baugrenze um 2,5 m nach Süden verschoben werden, um eine ausreichende Gebäudebreite zu ermöglichen.

2.2 Änderungen der Bebauungsvorschriften

2.2.1 Landesbauordnung von 2010

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

2.2.2 Zu Ziff. 1.4.3.1 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

Bei einigen wenigen Grundstücken am Westrand des Gebietes kann es aufgrund der Geländeneigung sinnvoll sein, das bisher zulässige Maß etwas anzuheben. Daher soll ausnahmsweise eine Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis 1,0 m über der Straßenoberkante zulässig sein, wenn die zulässige Gebäudehöhe (10,0 m) um das Maß der Überschreitung reduziert wird. Dadurch soll die Gesamthöhe des Gebäudes eingehalten werden, um die Nachbargrundstücke nicht unverhältnismäßig stark zu verschatten.

2.2.3 Zu Ziff. 1.5.1 Baugrenzen, Bebauungstiefe

In Ziff. 1.5.1 wird die „Bebauungstiefe nach § 23 Abs. 1 und 4 BauNVO“ gestrichen und als Vorschrift zur Gebäudetiefe in die örtlichen Bauvorschriften übernommen. Inhaltlich erfolgt insofern eine Änderung, als dort die Begrenzung von 12,0 m auf 13,0 m heraufgesetzt wird, um die Grundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besser ausnutzen zu können.

2.2.4 Zu Ziff. 1.5.2 Stellplätze, Garagen und Carports

Es erfolgt eine klarstellende Umformulierung. Grundsätzlich sollen Garagen hinter der hinteren Linie der Baugrenzen nicht errichtet werden, um die rückwärtigen Grundstücksteile zu schonen und die Nachbargrundstücke nicht zu verschatten. Carports sollen hier jedoch zulässig sein, da sie weniger massiv in Erscheinung treten. Unter Garagen werden solche angesehen, die an mindestens drei Seiten geschlossen sind. Offene Unterstellplätze für PKW, die mindestens an zwei Seiten offen sind, gelten als Carports.

Bei Grundstücken an Kreuzungen oder Einmündungsbereichen von Straßen (Eckgrundstücke, die an zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen), sind Garagen auch hinter der hinteren Baugrenze zulässig, wobei es ohne Belang ist, von welcher Seite die Garage erschlossen ist.

2.2.5 Zu Ziff. 1.9.2 Pflanzgebote für straßenbegleitende Bäume

Im Bebauungsplan sind Standorte für straßenbegleitende Bäume eingetragen. Von diesen Standorten darf abgewichen werden, sofern die Pflanzung in einem

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "STEINACKER - BERG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.07.2010

Seite - 3/3 -

Abstand von mindestens 1,0 m und höchstens 2,0 m erfolgt, da es sich um straßenbezogene Baumpflanzungen handelt, die eine Art Alleecharakter erzeugen sollen. Zur Klarstellung wird zu dieser Festsetzung hinzugefügt, dass hierbei die Abstände nach § 16 Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg nicht eingehalten werden müssen.

3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Da es sich um Änderungen handelt, die in naturschutzrechtlicher Sicht keine Auswirkungen haben, sind Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz und im Sinne des § 1 a BauGB nicht erforderlich. Auch bei den übrigen Schutzgütern entstehen keine Eingriffe, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen würden, da insbesondere Änderungen in der Grundflächenzahl nicht vorgesehen sind.

4 Kosten

Durch die Änderungen werden keine Erschließungskosten verursacht, da die Verkehrsfläche unverändert bleibt.

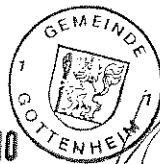
Gottenheim, den 19.07.2010



Mut Hartenbach
.....
(Hartenbach, Bürgermeisterstellvertreter)

Ausgefertigt:

Gottenheim, den 28. Juli 2010



Mut Hartenbach
.....
(Hartenbach, Bürgermeisterstellvertreter)