

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINSTRASSE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07.07.2009

## **1 Lage, Zielsetzungen, Verfahren**

### **1.1 Lage**

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 1,32 ha und liegt zwischen der Hauptstraße und der Bahnlinie zentral im alten Ortskern von Bötzingen.

### **1.2 Zielsetzungen**

Der Bebauungsplan „Steinstraße“ dient dem Ziel, das weit gehend bebaute Gebiet durch eine Überplanung einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.

Insbesondere sollen Teile des unbebauten rückwärtigen Bereiches an der Bahnlinie für eine maßvolle bauliche Verdichtung und der Bereich um die evangelische Kirche für den Neubau des Pfarrgemeindehauses vorbereitet werden.

Dazu soll im Bereich der vorhandenen Bebauung das „Mischgebiet“ und im Bereich der Kirche eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen werden.

Die neu geschaffenen Baumöglichkeiten orientieren sich am konkreten Bedarf, wobei einige Grundstücksteile künftig unbebaut bleiben, d.h. als private Grünflächen vorgesehen sind.

### **1.3 Verfahren**

Das Verfahren wird nach § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um einen typischen Fall der Innenentwicklung handelt. Der Bebauungsplan enthält die Mindestfestsetzungen nach § 30 (1) BauGB (qualifizierter Bebauungsplan).

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung hat eine Größe von weniger als 20.000 qm, sodass keine Einzelfall-Vorprüfung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich ist. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet (s. dazu folgende Seite, Tabelle zur Bewertung der Schutzgüter), ebenso auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

### **1.4 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet fast vollständig als bestehende oder geplante gemischte Baufläche und nur der Bereich der Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

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

### **1.5 Verfahrensübersicht nach § 13 a BauGB:**

Aufstellungsbeschluss:	07.03.2006 / 07.04.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):	27.04. – 29.05.2009
Satzungsbeschluss:	07.07.2009

## 2. Bewertung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

**FNP-Darstellung:** Gemischte Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf

**Nutzung:** Weitgehend bebaute Grundstücke mit Gebäude- und Hofflächen, Nutzgärten, privaten Grünflächen, Verkehrsflächen (Weg an Bahnlinie)

### **Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:**

**Landschaftsplan:** keine Vorgaben, da innerhalb der Siedlungsgrenze

### **SCHUTZGUT: AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES:**

**Mensch** Immissionen: Vorhandener Straßenverkehrslärm durch die Hauptstraße und die Bahnlinie (SWEG). Keine Maßnahmen erforderlich.  
Wohnqualität: Die Freiräume zwischen Wohnbebauung und Bahnlinie bleiben weitgehend erhalten.  
Zu vernachlässigende oder geringe Auswirkungen durch bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

**Tiere und Pflanzen** Zu vernachlässigende Auswirkungen.  
Umnutzung im Bereich intensiv genutzter Privatgärten möglich. Betroffene Arten: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten.

**Boden** Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen.  
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: geringer Verlust durch Bebauung im Zuge der Nachverdichtung  
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: unerhebliche Auswirkungen.  
Filter und Puffer für Schadstoffe: vernachlässigbare Auswirkungen.

**Wasser** Oberflächengewässer: nicht betroffen.

**Klima und Luft** Zu vernachlässigende Auswirkungen.

**Landschaftsbild** Keine Auswirkungen, da der Bebauungsplan im Siedlungskörper liegt.

**Kultur- und Sachgüter:** Evangelische Kirche (denkmalgeschützt). Eine Erhaltung des ebenfalls denkmalgeschützten Pfarrhauses (Hauptstr. 44) hat sich als nicht durchführbar erwiesen.

**Wechselwirkungen** Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.



## 3 Erschließung

### 3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher von der Hauptstraße und der Steinstraße.

Der von der Steinstraße abzweigende Weg entlang der Bahnlinie stellt eine Zufahrt zum rückwärtigen Bereich des kirchlichen Grundstückes dar (Flurstück 86/2), auf welchem die Besucher parken und wenden können.

Dieser Weg wird für eine verbesserte Zufahrt zu den Grundstücken Flurstück Nr. 85/1 und 85 auf 4,75 m aufgeweitet. Eine Bebauung dieser beiden Grundstücke ist erst dann möglich, wenn die Straßenaufweitung erfolgt ist.

### 3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist durch bestehende Versorgungsleitungen gesichert. Die im Baugebiet vorhandenen Baulücken können alle an die bestehenden Netze angeschlossen werden, so dass keine Erschließungsmaßnahmen hierfür erforderlich werden.

Durch das Baugebiet führt an der Kirche in Nordwest – Südostrichtung eine Abwasserleitung der Gemeinde. Diese Leitung ist zu erhalten.

### 3.3 Entwässerung

Die Schmutzwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation. Auf Grund des relativ hoch anstehenden Grundwassers wird von einer Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird bei Neubauten der Bau einer Zisterne empfohlen (s. örtliche Bauvorschriften), jedoch aus Gleichbehandlungsgründen nicht zwingend festgesetzt.

## 4 Begründung der Bebauungsvorschriften

### 4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil das "**Mischgebiet**" nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand an gemischten Nutzungen (Wohnen und Geschäfte an der Hauptstraße).

Um die dörfliche Identität und die Wohnruhe im Gebiet und in der Nähe der Kirche nicht zu gefährden, sollen Tankstellen und Vergnügungsstätten, die auf Grund ihrer Lärmentwicklung durch Besucherverkehr stören könnten, ausgeschlossen werden.

Auf der **Fläche für den Gemeinbedarf** befindet sich die evangelische Kirche. Hier ist der Bau eines eingeschossigen neuen Pfarrgemeindehauses geplant, das teilweise auch an der Stelle des alten Gebäudes errichtet werden soll. Dessen Erhaltung hat sich trotz denkmalpflegerischer Bemühungen als nicht durchführbar erwiesen.

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

#### **4.1.2 Bauweise, Grenzabstände**

##### **4.1.2.1 Offene Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise soll eine relativ lockere Bebauung im Bereich der noch unbebauten Grundstücksteile sicherstellen. Eine Beschränkung nur auf Einzelhäuser erscheint wegen der erfolgten Parzellierung nicht notwendig. Es ist nicht zu erwarten ist, dass überlange Gebäudekörper entstehen.

##### **4.1.2.2 Anbaufähige Grundstücksgrenzen**

Für Bereiche im Mischgebiet, in welchen keine Bauweise festgesetzt wird, sind die anbaufähigen Grundstücksgrenzen gekennzeichnet. Diese orientieren sich am Bestand. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen vgl. Ziff. 3 der örtlichen Bauvorschriften.

#### **4.1.3 Wohnungen je Gebäude**

Die Zahl der Wohnungen wird beschränkt, um die Wohndichte der gewachsenen Struktur anzupassen, wobei berücksichtigt ist, dass es sich um ein zentrale Lage handelt. Es soll vermieden werden, dass durch eine zu hohe Ausnutzung der Grundstücke die gewachsene städtebauliche Struktur verloren geht. Es soll eine gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden, die dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient.

Die Festsetzung zur Begrenzung der Wohnungen wird in Verbindung mit der Bauweise wirksam, wobei eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude zu rechnen ist.

#### **4.1.4 Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.1.4.1/2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl), das im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, erlaubt - auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Die GRZ entspricht mit 0,4 dem Maximalwert des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse entspricht weitgehend dem baulichen Bestand, wobei ein drittes Vollgeschoss nur im Dachraum untergebracht werden kann.

Dachgeschosse sind Geschosse, die ganz im Dachraum liegen oder in den Dachraum hineinragen, aber unterhalb des Dachraumes weniger als 2 m hoch sind. Der Dachraum beginnt am Schnitt von Außenwand und Dachhaut. Der Dachraum über dem obersten Geschoss gilt als Dachgeschoss.

Die Geschossflächenzahl von 0,8 soll eine angemessen gute Ausnutzung der Wohnflächen in den Gebäuden ermöglichen.



#### **4.1.4.3 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhen (Firsthöhe oder oberste Dachkante) werden im Mischgebiet als Obergrenzen festgesetzt, um bei maximaler Ausnutzung anderer Festsetzungen (z. B. durch Zusammenwirken von Baufenstern und Dachneigung) zu hohe Gebäudeentwicklungen, die das Gesamtbild stören könnten, zu vermeiden. Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die dem Gebäude nächstgelegene Straßenkante (Oberkante Randstein), von der das Gebäude erschlossen wird. Da auf der Fläche für den Gemeinbedarf neben der Kirche nur ein eingeschossiges Gebäude mit sehr geringer Dachneigung zulässig ist, kann hier auf eine zusätzliche Gebäudehöhenbeschränkung verzichtet werden.

#### **4.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

##### **4.1.5.1 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die für oberirdische Gebäudeteile gelten. Im Bereich der alten Bausubstanz wurde auf eine enge Beschränkung der Gebäudekörper verzichtet, um Anbauten zu ermöglichen.

##### **4.1.5.2 Stellplätze, Garagen und Carports**

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf gesehen wird. Der geforderte Mindestabstand von 1,0 m von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, eine Behinderung der Fahrdynamik bei größeren Fahrzeugen zu vermeiden.

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

#### **4.1.6 Nutzung für bestimmten Zeitraum**

Um die Verkehrserschließung der rückwärtigen Grundstücksteile auf den Flurstücken Nr. 85/1 und 85 zu verbessern, soll hier der vorhandene Fahrweg auf 4,5 m aufgeweitet werden. Diese Maßnahme soll die Voraussetzung für die Bebauung dieser Grundstücksteile bilden, weshalb eine entsprechende zeitliche/materielle Bedingung festgesetzt wird. Die Maßnahme soll durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden (Gemeinde Bötzingen/Eigentümer).

#### **4.1.7 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft**

##### **4.1.7.1 Ausschluss von Metaldächern**

Die vorgesehenen Regelungen dienen dem Schutz des Bodens und des Wasserkreislaufes vor Verunreinigung mit Schwermetallen, wie sie durch Metaldächer und metallische Dachmaterialien verursacht werden können.

##### **4.1.7.2/3 Minimierung der Flächenversiegelung, private Freiflächen**

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

#### 4.1.7.4 Erdmassenausgleich

Die Vorschrift dient dem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden.

#### 4.1.8 Grünordnung

##### 4.1.8.1 Private Grünflächen

Flächen, auf welchen keine bauliche Nutzung vorgesehen ist, werden weitgehend als private Grünflächen festgesetzt. Hier sind keine baulichen Anlagen zulässig, ausgenommen Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag. Insbesondere bei der privaten Grünfläche an der Kirche sollen Stellplätze für Besucher möglich sein.

##### 4.1.8.2 Pflanzgebote

Die 9 Pflanzgebote für Bäume dienen dem Ausgleich für wegfallende vorhandene Grünflächen aufgrund der erweiterten Baumöglichkeiten.

##### 4.1.8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Da der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären, sind über die Pflanzgebote nach Ziff. 4.1.8.2 hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich (vgl. auch Ziff. 2).

Die vorhandenen begrüneten Bereiche bleiben im Wesentlichen als private Grünflächen durch entsprechende Festsetzungen erhalten, so dass hier kein Ausgleich erforderlich ist.

Insgesamt wird der Versiegelungsgrad nur unwesentlich erhöht, da es sich um ein weit gehend bebautetes Gebiet handelt.

#### 4.1.9 Leitungsrecht

Im Bereich der evangelischen Kirche ist der Gemeinde Bötzingen die Verlegung und Unterhaltung eines Abwasserkanals zu gestatten. Zur Sicherung dieses Rechtes und für die genaue Lage ist die grundbuchrechtliche Eintragung maßgebend. Eine teilweise Überbauung der Leitung ist unumgänglich.

#### 5 Kosten

Die Erschließungskosten betragen voraussichtlich:

Straßenbau	23.000 EUR
Kanalisation (Schutz- und Regenwasserkanal)	24.000 EUR
Wasserversorgung	<u>6.000 EUR</u>
Gesamtkosten brutto	53.000 EUR

Der von der Gemeinde zu übernehmende Kostenanteil wird im Haushaltsplan vorgesehen.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 07.07.2009

.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)



# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINSTRASSE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07.07.2009



**4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, gemessen ab angrenzender Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn, folgende Höhen nicht überschreiten.

- im Kurvenradius von Straßeneinmündungen oder Kreuzungen eine Höhe von 0,80 m, - in den übrigen Bereichen eine Höhe von 1,50 m.

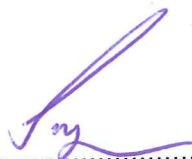
Mit Pflanzungen, Einfriedungen und festen Einbauten (Pfosten, Mauern etc.) ist entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Schutzstreifen von mindestens 0,50 m einzuhalten. Ansonsten gilt das Nachbarrechtsgesetz.

**5 Retentionszisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) im Mischgebiet**

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Baugrundstücken im Mischgebiet (s. "MI" im zeichnerischen Teil) zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Dazu ist die Errichtung und der dauerhafte Erhalt von Retentionszisternen mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen.

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

Bötzingen, den 07.07.2009

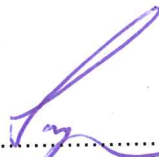
  
.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)



**Ausgefertigt:**

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

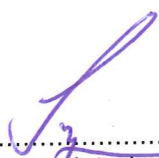
Bötzingen, den **24. JUL. 2009**

  
.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)



**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung vom **31. JUL. 2009**

Bötzingen, den **31. JUL. 2009**

  
.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)

