

Gemeinde Glatten
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Birkenstraße II – 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

in Glatten

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 28.01.2020

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	2
1.	Anlass.....	2
2.	Vereinfachtes Verfahren	2
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
1.	Lage im Siedlungsgefüge	3
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	5
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
V.	Städtebauliche Konzeption	7
1.	Bauliche Konzeption	7
2.	Verkehrliche Erschließung.....	7
2.1	Äußere Erschließung.....	7
2.2	Innere Erschließung.....	7
3.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser	7
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange	8
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	8
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	8
VII.	Zeichnerische Festsetzungen	8
VIII.	Örtliche Bauvorschriften.....	8
3.3.	Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern	8
IX.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.1.	Garagen und Carports ohne Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	9

I. Planerfordernis

1. Anlass

Zur Deckung des Bedarfs an Bauplätzen für Wohnen, aber auch zur Erweiterung kleinerer Gewerbebetriebe in direkter Nähe wurde 2015 der Bebauungsplan „Birkenstraße II“ entwickelt.

Auf dem vollständig erschlossenen Baugebiet wurden bereits einzelne Gebäude gebaut, allerdings befindet sich der Großteil davon im Bau, Bauantragsverfahren oder der Planung. Im Zuge dieser Verfahren wurde man auf die Problematik der Garagen und Carports ohne Abstandflächen aufmerksam. Durch das Gefälle der Topographie ist eine ‚Grenzgarage‘ wie in § 6 Abs. 1 LBO beschrieben für viele der Grundstücke nicht realisierbar. Dieses Problem haben hauptsächlich die Grundstücke, welche über die Talseite der Straßen erschlossen werden.

Um allen Bauherren rechtzeitig die Chance zu geben eine Garage oder Carport ohne Abstandsfläche auf ihrem Grundstück errichten zu können, möchte die Gemeinde Glatten mit einer Ergänzung in den planungsrechtlichen Festsetzungen dem Problem entgegenwirken. Die zulässige Wandfläche soll auf 32 m² erhöht werden und die Gesamthöhe der Garage von maximal 3 m soll ab dem Bezugspunkt in der Straßenmitte gemessen werden.

In diesem Zuge muss auch die maximale Höhe von Stützmauern an der Grundstücksgrenze angepasst werden. Im Bebauungsplan „Birkenstraße II“ aus dem Jahr 2015 wurden maximal 1,0 m Höhe festgesetzt. Diese soll nun auf maximal 1,5 m angehoben werden.

Hierzu soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

2. Vereinfachtes Verfahren

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich eine zusätzliche Regelung in die planungsrechtlichen Vorschriften aufgenommen werden, die den Bau von ‚Grenzgaragen‘ auf talseitig von der Straße erschlossenen Grundstücken ermöglicht. Dadurch muss auch ein Punkt der örtlichen Bauvorschriften angepasst werden.

Weitere Änderungen sowohl im zeichnerischen Teil als auch in den örtlichen Vorschriften bzw. in den planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt. Weiterhin werden durch diese Änderung keine UVPpflichtigen Vorhaben vorbereitet, ebenso sind keine Natura2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen. Damit kann die Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13 (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB,
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung.

Beim Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Glatten und ist vollständig erschlossen. Mittlerweile sind einzelne Bauplätze bereits bebaut, ein Großteil ist allerdings noch unbebaut bzw. befindet sich momentan im Bau.

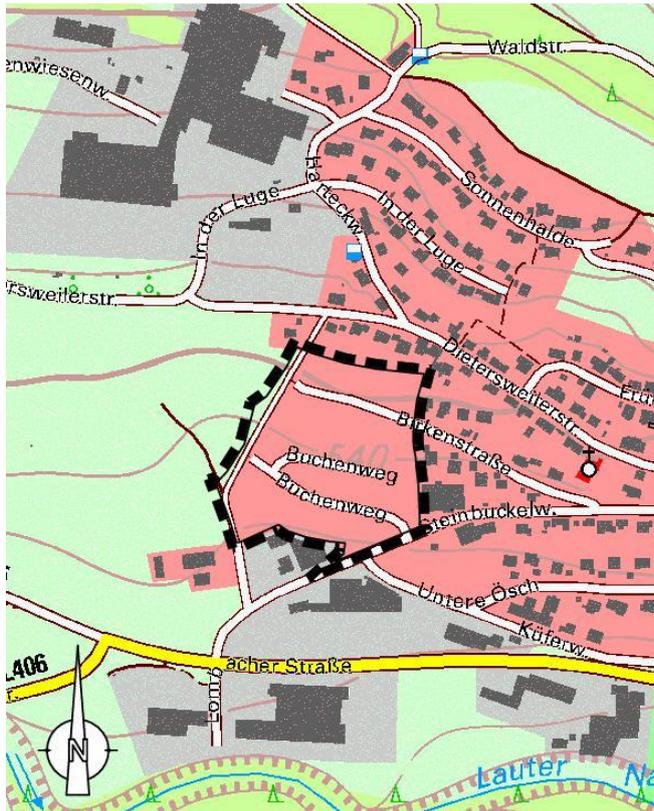


Abb. II-1: Ausschnitt aus der topographischen Karte

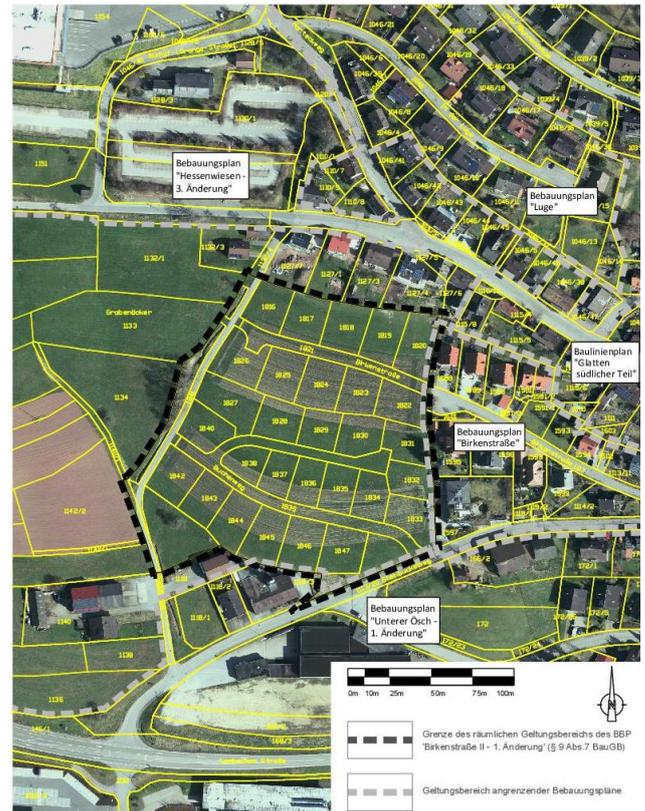


Abb. II-2: Luftbild mit Kataster

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 2,602 ha beinhaltet folgende Flurstücke:

Straßen: Birkenstraße – Flst. 1821, Buchenweg – Flst. 1839 und die Zainestraße mit Feldweg – Flst. 1841, 1140/1 (Teilfläche).

Baugrundstücke: Flst. 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1840, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847

Bebauungsplan
 „Birkenstraße II – 1. Änderung“
 in Glatten

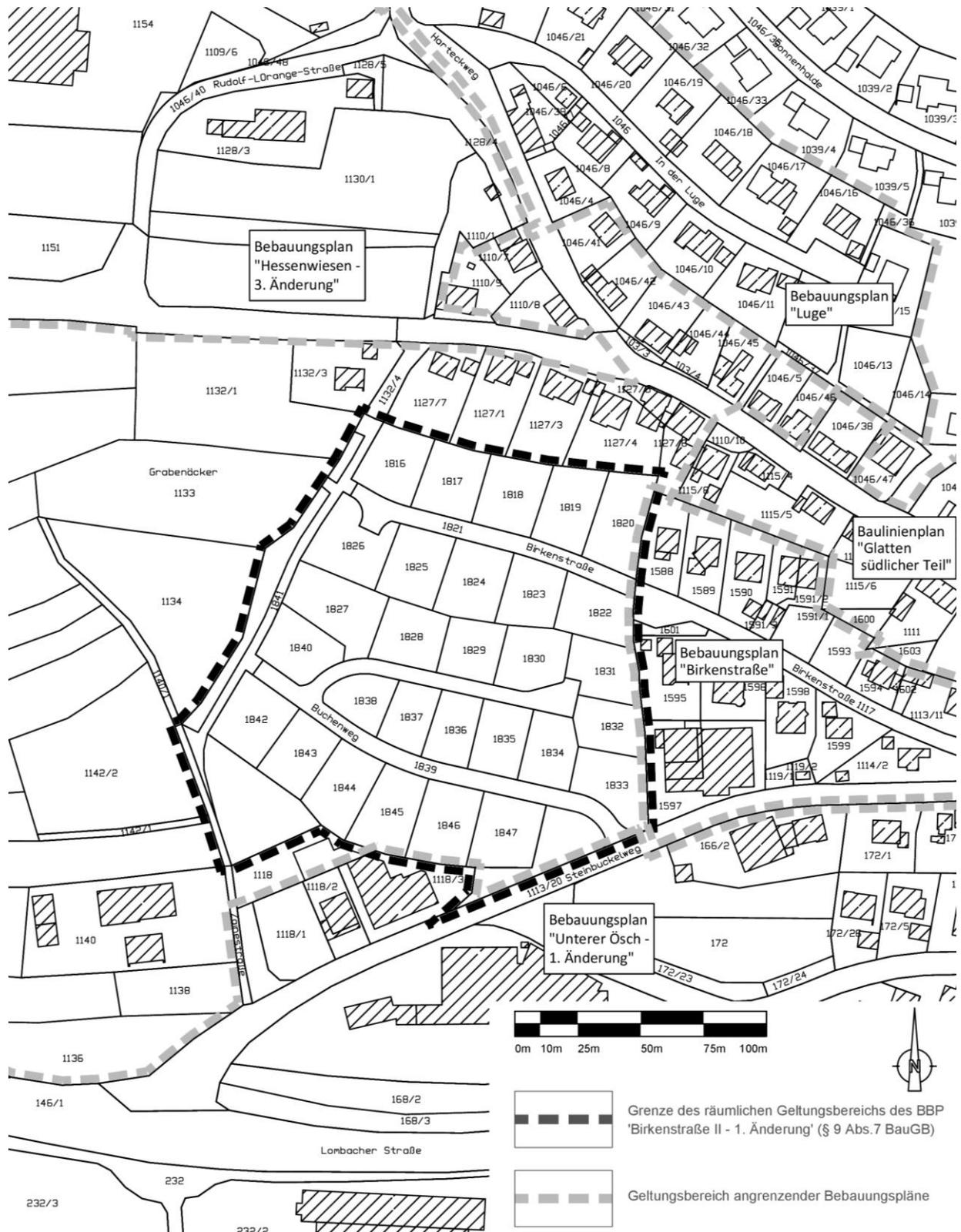


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Leimen“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	geplante Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche und Mischbaufläche, Bestand des FNP 2030 Im nördlichen und westlichen Rand schließen Mischbauflächen an. Im südlichen Rand schließt Gewerbefläche an. Im Westen schließen Flächen für die Landwirtschaft an.
Rechtskräftige Bebauungspläne	„Birkenstraße II“
Landschaftsschutzgebiet	Nicht betroffen
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich westlich des Weges Flst.-Nr. 1132/4 bzw. entlang des Grabens der Lauter ein §30 Biotop nach BNatSchG. Es handelt sich hierbei um eine Feldhecke mit der Biotopsnummer 175172371247 (Bezeichnung: ‚Grabenäcker‘). Der als Feldhecke mittlerer Standort geschützte Biotop bleibt vollständig erhalten.
Naturpark	Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiet)	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
Oberflächengewässer	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht betroffen

Die Biotopbestände bleiben unverändert erhalten. Eingriffe oder erhebliche Beeinträchtigungen erfolgen durch die vorliegende Planung nicht.

Übergeordnete Planungen und Schutzgebietsfestsetzungen stehen dem Bestand und der geplanten bauleitplanerischen Ergänzung somit nicht entgegen.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Bebauungsplan
„Birkenstraße II – 1. Änderung“
in Glatten

BEBAUUNGSPLAN 'BIRKENSTRASSE II'
GEMEINDE GLATTEN, LANDKREIS FREUDENSTADT



I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGB. I S. 244), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 19 DES GESETZES VOM 31. AUGUST 2015 (BGB. I S. 1474)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGB. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 11. JUNI 2013 (BGB. I S. 1548)
LANDESBAUORDNUNG (LBO) FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG VOM 05.03.2010 (BGB. I S. 357), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 11. NOVEMBER 2014 (BGB. I S. 501)
PFLANZENVERORDNUNG (PflanzVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.12.1990 (BGB. I S. 50), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 22. JUNI 2011 (BGB. I S. 1508)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 BauGB, §§ 18-21 BauVO)

siehe Nutzungsschablone:

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (VZ)

Grundflächenanteil (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise Dachform

Th = maximal zulässige Traufhöhe

Dh = maximal zulässige Gebäudehöhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

- o offene Bauweise
- o Baugrenzen

LD = Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 BauGB)

- o Straßenverkehrsfläche mit Gehweg
- o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Weg

VB Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsruhiger Bereich

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- o oberirdische Leitung mit Beschilderung
- o unterirdische Leitung mit Beschilderung
- o hier bestehende Schneiseverbotswand

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- o Öffentliche Grünflächen hier: extensives Grünland
- o Öffentliche Grünflächen hier: Verkehrsgrün
- o Private Grünflächen hier: Hausgarten mit Obstbaum

FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- o naturnahe gestufte Retentionsräume zur Rückhaltung, Verzögerung und verzögerte Abführung von Oberflächen- und Grundwasser
- o Entwässerungsgraben

PLANZELEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- o Pflanzgebiet hochstammige Laub- oder Obstbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen
- o der festgesetzte Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden
- o empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzentabelle

- o Pflanzgebiet Obstbäume als Strauch auf öffentlichen Grundstücksflächen
- o der festgesetzte Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden
- o empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzentabelle

- o Pflanzgebiet Hausbaum
- o je baugeneigt ist ein klein- bis mittelgroßer Laubbau oder Obstbaum empfohlen
- o der Standort kann bis gepflanzt werden
- o der Standort bis zu 3 m abweichen

- o Pflanzgebiet Baum- und Strauchgruppen im Bereich von Gassen und Gräben
- o gruppenweise Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- o empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzentabelle

- o Pflanzbindung Einzelbaum
- o die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflanzen und falls notwendig zu ersetzen
- o Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase

- o Pflanzbindung Feldhecke / Pflanzbindung Baum- und Strauchgruppen
- o die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Feldhecken sind zu erhalten, zu pflanzen und falls notwendig zu ersetzen
- o Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase

- o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- o Entwicklung von Moosschneisen

- o Pflege: 1 bis 3 Jahre 2-3 malige Mahd (Juni/ August/ September), keine Düngung, anschließend Mulchen Anfang Juni und August, keine Düngung

SONSTIGE VERBINDERISCHE PLANZEICHEN

- o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BPP, Steinstraße 7 (§ 9 Abs.7 BauGB)
- o MI Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu befestigten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- o LF 19 = Leitungsrecht Regenwasser
- o LF 20 = Leitungsrecht Abwasser
- o Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- o § 20 Biotop nach § 20 Abs.1 Nr.1 BauNVO, Biotop-Nr. 175172371247
- o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abb. III-1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Birkenstraße II“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist hauptsächlich wohnbauliche Nutzung in Form eines Allgemeinen Wohngebiets auf. Lediglich im Süden des Plangebiets findet man Mischgebietsflächen. Die Geschossigkeit wurde im gesamten Gebiet auf 2 Geschosse begrenzt.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung soll der Bau von Garagen und Carports ohne Abstandsflächen auch bei stark fallendem Gelände erleichtert bzw. ermöglicht werden.

Für Bauplätze, die über die Bergseite der Straßen erschlossen werden bestehen keine Probleme mit dem Errichten von ‚Grenzgaragen‘, nur die von der Straße aus talseitig erschlossenen Bauplätze können aufgrund der steilen Topographie die gesetzlich vorgeschriebenen Maße nicht einhalten. Für diese Grundstücke soll deshalb eine Abweichung von § 6 Abs. 1 LBO geschaffen werden.

Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Wandfläche von vorgeschriebenen 25 m² auf 32 m² und auch der Neudefinierung des Bezugspunktes für die Messung der maximalen Höhe von 3 m wird eine sinnvolle und nutzbare ‚Grenzgarage‘ im Baugebiet realisierbar sein.

Zusätzlich muss die maximal erlaubte Höhe von Stützmauern an Grundstücksgrenzen angepasst werden. Im Bebauungsplan „Birkenstraße II“ aus dem Jahr 2015 wurde diese auf 1,0 m festgesetzt. Die maximale Höhe wird nun auf 1,5 m erhöht. So kann eine Garage oder ein Carport ohne Abstandsflächen auch etwas zurückversetzt werden und dadurch weitere Stellplätze vor den Garagen oder Carports ermöglicht werden.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption ist durch den bisher geltenden Bebauungsplan vorgegeben und wird nicht geändert. Die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet hat sich an dieser städtebaulichen Konzeption orientiert.

Änderungen in Bezug auf die bereits getroffenen Festsetzungen und Regelungen im zeichnerischen Teil erfolgen nicht.

Es wird lediglich die zusätzliche Regelung, die die Maße von Garagen und Carports ohne Grenzabstände an die örtlichen Gegebenheiten anpasst, in den planungsrechtlichen Festsetzungen und die damit verbundene Änderung der örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Höhen von Stützmauern mit aufgenommen

2. Verkehrliche Erschließung

2.1 Äußere Erschließung

Diese ist vollständig hergestellt.

2.2 Innere Erschließung

Diese ist vollständig hergestellt.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Die erforderlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind vollständig hergestellt.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich. Durch die geplante Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie der Änderung einer Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft vorbereitet.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die geplante Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht betroffen.

VII. Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Birkenstraße II“ in der Fassung vom 01.12.2015 gelten für den vorliegenden Bebauungsplan „Birkenstraße II – 1. Änderung“ unverändert weiter.

Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen.

VIII. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Birkenstraße II“ in der Fassung vom 01.12.2015 gelten für den vorliegenden Bebauungsplan „Birkenstraße II – 1. Änderung“ unverändert weiter. Lediglich der Punkt „3.3. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern“ wird außer Kraft gesetzt und durch den nachfolgenden Punkt ersetzt.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 2,0 m unter bzw. über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sonstige Mauern sind bei einem Abstand von 2,0 m von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Die Geländebeziehungen und unterschiedliche Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen.

Die Geländegestaltung und unterschiedliche Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen.

Die Geländegestaltung ist in den Bauplänen und durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Birkenstraße II“ in der Fassung vom 01.12.2015 gelten für den vorliegenden Bebauungsplan „Birkenstraße II – 1. Änderung“ unverändert weiter. Es wird lediglich der Punkt „6. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB und § 12 BauNVO)“ durch den nachfolgenden Unterpunkt „6.1. Garagen und Carports ohne Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)“ erweitert.

6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB und § 12 BauNVO)

6.1. Garagen und Carports ohne Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Wenn die Erschließung des Grundstücks über die Talseite der Straße verläuft, gilt abweichend zu den Festsetzungen der LBO:

Abweichend von § 6 Abs. 1 LBO sind aufgrund der Topographie Garagen und Carports ohne Abstandsfläche mit einer Wandfläche von bis zu 32 m² zulässig. Die Gesamthöhe gemessen ab OK Straße (Fahrbahnhöhe in Straßenmitte) bezogen auf die Achse in Garagenmitte liegend darf eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

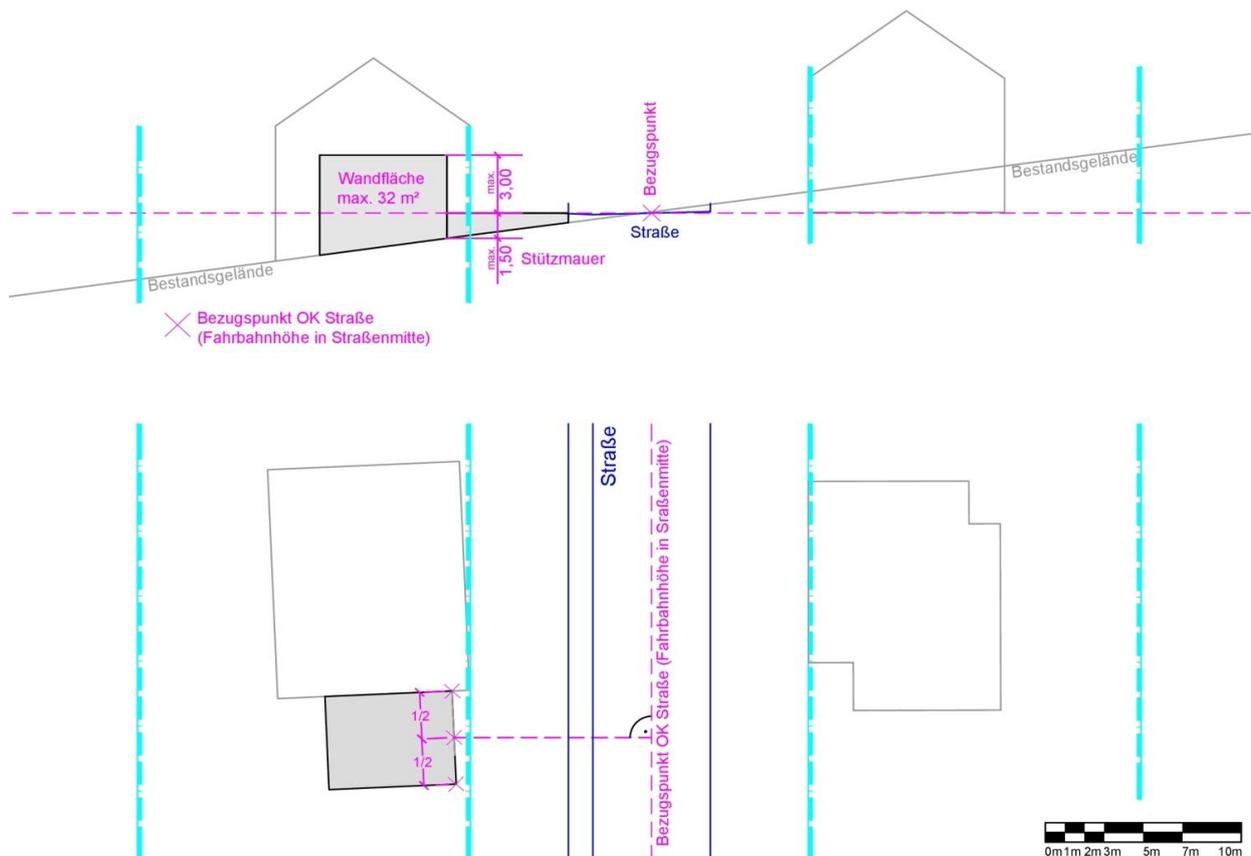


Abb. 1: Definition der Wandhöhe und Wandfläche in Bezug zur Straßenachse bei Garagen und Carports ohne Abstandsfläche

Aufgestellt:

Glatten, den 28.01.2020

Bearbeiter:

Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten

Verbandsbauamt

Hauptstraße 18

72280 Dornstetten

Anerkannt und ausgefertigt:

Glatten, den

.....

Tore-Derek Pfeifer, Bürgermeister