

S a t z u n g

über die Änderung des Bebauungsplanes

„Hüfinger Vorstadt“, Bräunlingen

im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2006 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i.V. mit § 74 LBO und § 4 GemO hat der Gemeinderat der Stadt Bräunlingen am 03. Juli 2008 die Änderung des Bebauungsplanes „Hüfinger Vorstadt“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des Zeichnerischen Teils vom 12. Februar 2008 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil i.d.F. vom 18. Juni 2008/04. Juli 2008.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 9 BauGB i.V. mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

In-Kraft-Treten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Bräunlingen, den 10. Juli 2008



G u s e , Bürgermeister



**STADT BRÄUNLINGEN
Schwarzwald-Baar-Kreis
Stadtbauamt**

**SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN
„HÜFINGER VORSTADT“**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (GBI. I S. 132)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBI. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBI. S. 521) mit ergänzenden Vorschriften.

I. FESTSETZUNGEN

II. 1 Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Darstellungen im Straßen- und Baulinienplan als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und Mischgebiet (§ 6 BauNVO) genutzt.

§ 2 Neben- und Versorgungsanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme im gesamten Baugebiet zugelassen werden.

II. 2 Maß der baulichen Nutzung

§ 3 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl im Straßen- und Baulinienplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

III. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 5 Bauweise

1. Im Bereich des Planungsgebietes gilt die offene Bauweise als festgesetzt. An den im Straßen- und Baulinienplan vorgesehenen Stellen sind Hausgruppen zulässig.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

Für die erforderlichen Abstandflächen gilt § 5 ff. der LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

IV. BAUGESTALTUNG

§ 8 Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein lang gestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei dreigeschossigen Gebäuden mind. 11 m betragen. Gebäudegruppen dürfen nicht länger als im Gestaltungsplan eingezeichnet vorgesehen werden.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom gewachsenen Gelände bis zur Traufe betragen:
A) bei 1-geschossigen Gebäuden 4,10 m
B) bei 2-geschossigen Gebäuden 7,10 m
C) bei 3-geschossigen Gebäuden 10,00 m.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) darf gemessen am Bezugspunkt Erschließungsstraße 1,50 m nicht überschreiten.
4. An- und Vorbauten an en Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

5. Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone des Straßen- und Baulinienplanes festgelegt.
6. a) Der Einbau von Einzelwohnräumen im Dachgeschoss ist bei einer Dachneigung bis zu 30 Grad zulässig. Dachgauben sind hier bis zu einer Gesamtlänge von 50 % der Gesamtdachlänge zulässig.
b) Der Einbau von Wohnungen im Dachgeschoss ist bei einer Dachneigung über 30 Grad erlaubt. Dachgauben mit einer Länge von 50 % der Gesamtdachlänge sind zulässig.
7. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.
8. Glänzende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.
9. Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern darf nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis versickert oder ortsnah eingeleitet werden.
10. Flachdächer sind nur zulässig, sofern sie intensiv bzw. extensiv begrünt werden oder durch geeignete Bepflanzung eingegrünt werden(- Pflanzenarten sind gem. § 12 zu wählen).

§ 9 Nebengebäude und Garagen / Carports:

1. Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Haus stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
3. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe laut Plan zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) und die Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (GaVO).

§ 10 Stellplatzgestaltung

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Parkplatz-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasenpflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.)

§ 11 Einfriedungen

1. Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge nach Maßgabe der Baurechtsbehörde einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
 - a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenbeständigen Sträuchern
 - b) oder einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
 - c) oder quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen mit Heckenhinterpflanzung

Die Gesamthöhe der Einfriedung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

IV. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 9 LBO)

§ 12 Pflanzgebot: (bei neuen Baumaßnahmen ohne Bestandsschutz)

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzenartenlisten in § 13 zu pflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Wege und Stellplätze als Grünflächen anzulegen. Hierfür gelten der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes die Pflanzenartenliste gem. § 13.

Es sind mindestens 50 % der Pflanzen aus heimischen, standortgerechten Arten zu wählen.

§ 13 Pflanzenartenliste:

Folgende Pflanzen werden zur Auswahl empfohlen:

Bäume: (Hochstamm, 3xv, STU 16/18)

Eberesche
Roskastanie
Winterlinde
Zierapfel
Holzapfel
Mehlbeere
Vogelbeere
Eiche
Bergahorn
Birne
Apfel
Wildkirsche

Sträucher: (H = 100 cm, 2xv)

Kornelkirsche	Berberitze
Pfaffenhütchen	Hartriegel
Hainbuche	Schlehe
Holunder	Haselnuss
Heckenkirsche	Faulbaum
Heckenrose	Liguster
Weißdorn	Schwarzdorn
Kreuzdorn	Weiden
Schneeball	heimische Wildstauden

Bodendecker: Alte heimische Bauerngartenarten

§ 14 Niederschlagswasser:

(Im Bereich der neu erschlossenen Bauflächen ist das Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal zuzuführen.)

Im Bereich der noch unbebauten Bauflächen ist das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem das Dachwasser, in Zisternen zu sammeln. Auffangbehälter müssen mindestens 2,0 m³ je 100 m² Dachfläche aufweisen und dicht sein. Der Überlauf ist an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.

§ 15 Baulicher Lärmschutz

An der Nordseite des Baugebietes ist die Prüfung der Erfordernis baulicher Lärmschutzmaßnahmen im Einzelfall anheim gestellt. Höherer Lärmschutz kann ggf. durch stark geschlossene Fassaden, die Anordnung nicht sensibler Raumnutzungen oder die Verwendung mit Fenstern höherer Lärmschutzklassen erreicht werden. Ansprüche auf Entschädigungen oder öffentliche Maßnahmen besteht nicht.

§ 16 Bodenschutz

Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Der Oberbodenaushub, der bei Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, soll an Ort und Stelle wiederverwendet werden.

Erdaushub der Keller ist möglichst an Ort und stelle zur Ausbildung von Rohboden- Standorte als Eingrünung/Übergang zu angrenzenden Flächen zu verwenden.

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die Vorhandenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

§ 17 Sonstige Hinweise:

1. Das Regierungspräsidium Freiburg –Abt. Straßenwesen und Verkehr- und das Straßenbauamt des Schwarzwald-Baar-Kreises weisen darauf hin, dass keine Forderungen auf Lärmschutzmaßnahmen von der L 181 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden können.

Bräunlingen, den 10. Juli 2008

Jürgen G u s e , Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN „HÜFINGER VORSTADT“

BEGRÜNDUNG

ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG:

Der ehemalige Bebauungsplan „Hüfinger Vorstadt – In der Gerbe – In der Bieth“ umfasste ein sehr großes Gebiet, das im Osten an der Einmündung Hüfinger Straße in die Landesstraße L 181 (neu) begann und im Westen am Gewerbegebiet „Gießnau“ endete. Im Jahr 2002 wurde dieser Bebauungsplan in folgende 4 Teilbebauungspläne aufgeteilt:

1. Gebiet Hüfinger Straße bis Untere Gerbe (Osten) = „**Hüfinger Vorstadt**“
2. Gebiet Untere / Obere Gerbe (Mitte Ost) = „**In der Gerbe**“
3. Gebiet Obere Gerbe bis Gießnaustraße (Mitte West) = „**In der Bieth**“
4. Gebiet nördlich der Bruggener Straße ab Gießnaustraße (Westen) = „**Diessenhofer Straße**“

Anpassung an den Bestand:

Infolge der Neubaumaßnahmen im Zuge der L 181 (neu) und Hochwasser-Flutmulde haben sich die Situation und die baurechtlichen Voraussetzungen entlang des gesamten Nordrandes der Stadt Bräunlingen in diesem Bereich vollständig verändert. Deshalb wird der im Rahmen dieses Änderungsverfahrens der jetzt gültige Bebauungsplan „Hüfinger Vorstadt“ entsprechend angepasst und aktualisiert.

Neue Bauplätze:

Parallel zur Anpassung an die aktuelle Situation wird der Bebauungsplan im zentralen Bereich geändert. Im Sinne einer Nachverdichtung wird dieses Gebiet überplant und mit weniger Verkehrsflächen aber mehr Bauflächen ausgewiesen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 1 a BauGB:

Die Schaffung zusätzlicher Bauflächen wird durch Pflanzgebote und die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ausgeglichen. Für das Verfahren wird § 13 a BauGB angewandt, da es sich um einen typischen Fall der Innenentwicklung handelt.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Bräunlingen versorgt. Das Leitungsnetz wird in diesem Bereich über den Hochbehälter Triberg gespeist, so dass die Versorgung in Menge und Druck sicher gestellt ist.

Elektrizitätsversorgung

Die Elektroversorgung liegt in den Händen der Stadt Bräunlingen. Die geplante Bebauung wird an das vorhandene Ortsnetz-Kabel angeschlossen. Eine Umformerstation ist im Plangebiet nicht erforderlich.

Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden von den bestehenden Organisationen beseitigt.

Leitungsrecht

Die Zugänglichkeit der Flächen für die ein Leitungsrecht (Kanal, Wasser, Strom) festgesetzt und im zeichnerischen Teil gekennzeichnet ist, ist für die Stadt Bräunlingen oder eines von ihr beauftragten Unternehmen für Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten jederzeit zu ermöglichen.

Bräunlingen, den 10. Juli 2008



Jürgen G u s e , Bürgermeister