

Inhalt

Teil A

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung..... | 2 |
| 2 | Lage des Plangebiets / Geltungsbereich | 2 |
| 3 | Planungsrechtliche Situation..... | 2 |
| 3.1 | Bisherige Rechtslage..... | 2 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan..... | 3 |
| 3.3 | Beschleunigtes Verfahren..... | 3 |
| 3.4 | Verfahrensdaten | 4 |
| 4 | Konzeption der Planung..... | 4 |
| 4.1 | Städtebauliches Konzept | 4 |
| 4.2 | Grün- und Freiraumkonzept / Ökologie | 4 |
| 4.3 | Verkehrskonzept..... | 4 |
| 4.4 | Ver- und Entsorgung..... | 5 |
| 5 | Umweltbelange | 5 |
| 6 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 6 |
| 6.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise | 6 |
| 6.2 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen..... | 7 |
| 6.3 | Überbaubare Grundstücksfläche | 7 |
| 6.4 | Tiefgaragen, Garagen und Carports / Nebenanlagen | 7 |
| 6.5 | Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 7 |
| 6.6 | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht..... | 8 |
| 7 | Erschliessung..... | 8 |
| 8 | Städtebauliche Daten..... | 8 |
| 9 | Bodenordnung..... | 8 |
| 10 | Kosten | 8 |

Teil B

| | | |
|----|-------------------------------|---|
| 11 | Örtliche Bauvorschriften..... | 9 |
|----|-------------------------------|---|

Teil A

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Stegen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das weitgehend bebaute Gebiet nördlich der Hauptstraße. Bislang waren die Entwicklungsabsichten der jeweiligen Eigentümer nach § 34 BauGB zu beurteilen. Mit den Regelungen des Bebauungsplanes und dem Erlass örtlicher Bauvorschriften soll für die Bewertung zukünftiger Bauanträge eine konzeptionelle und rechtsverbindliche Grundlage geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplans „Hauptstraße“ ist es, einerseits Möglichkeiten der Nachverdichtung zur Bereitstellung von Wohnraum aufzuzeigen. Andererseits dient der Bebauungsplan der planungsrechtlichen Sicherung einer geordneten städtebaulichen und nachbarschaftsverträglichen Entwicklung. Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften soll gleichzeitig die Einbindung in das Ortsbild der Gemeinde Stegen gesichert werden.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Das Gelände am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Stegen soll zu einem Wohngebiet entwickelt werden, um den vorhandenen Bedarf an Wohnbauland zu decken und zur Nachverdichtung der vorhandenen Baustruktur. Unter anderem werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum
- Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes
- Einbindung in den nachbarschaftlichen Kontext
- Beachtung grünordnerischer und ökologischer Belange
- Gewässerschutz
- Regelung der Grundstückserschließung

2 LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Stegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße“ wird im Süden begrenzt durch die Hauptstraße L 127/133. Östlich wird der Geltungsbereich durch den Abschluss der Bebauung am Eschbach und im Westen durch die Bebauung „Großmatte“ begrenzt. Das Gewässer „Eschbach“ bildet den nördlichen Abschluss des Geltungsbereichs.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

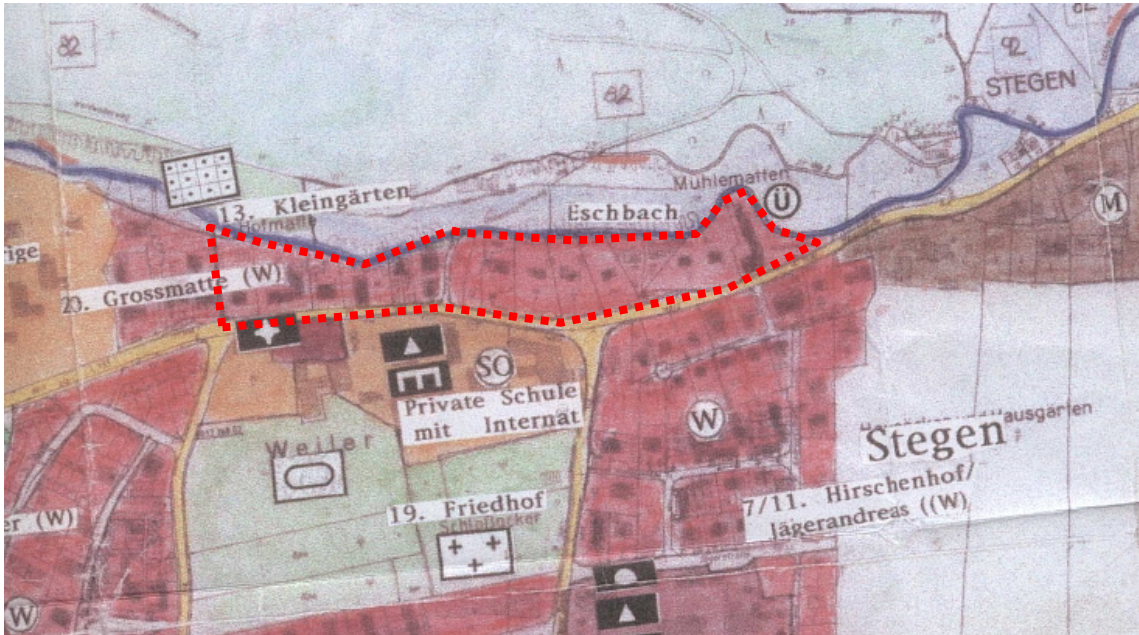
3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Bisherige Rechtslage

Ein Bebauungsplan lag für die Flächen im Geltungsbereich bislang nicht vor. Dementsprechend war die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB unter dem Gesichtspunkt des Einfügens zu beurteilen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes "Dreisamtal" (Rechtskraft vom 18.12.2000) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Konzeption des vorliegenden Bebauungsplans sieht vor, diesen Bereich zu Wohnzwecken zu entwickeln. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht der Bebauungsplan somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Flächennutzungsplanausschnitt "Dreisamtal" 2000 (ohne Maßstab)

3.3 Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Der vorliegende „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erfüllt die Voraussetzungen hierzu, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche geringer als 20.000 m² ist (vgl. Punkt 8 Städtebauliche Daten) und voraussichtlich keine UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind. Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (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.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei räumt der Gesetzgeber jedoch dem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen im Innenbereich einen gewissen Vorrang ein.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3.4 Verfahrensdaten

| | |
|---|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 09.12.2008 |
| Offenlagebeschluss | 13.10.2009 |
| Offenlage | 20.11.2009 - 21.12.2009 |
| Behandlung der eingegangenen Anregungen | 18.05.2010 |
| Satzungsbeschluss | 18.05.2010 |

Entsprechend der eingegangenen Anregungen wurde nach der Offenlage der Geltungsbereich um den Teil nördlich des Eschbachs verkleinert. Ebenso wurden im Bereich der Flurstücke 29/2 und 29/8 (westlich Hauptstraße 15) dem Wunsch des Eigentümers entsprechend die Baufenster geändert. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht berührt wurden, konnte die Einholung der Stellungnahmen entsprechend § 4a (3) BauGB auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden. Den betroffenen Behörden wird mit der Verkleinerung des Plangebiets bereits Rechnung getragen. Den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern wurde im Rahmen einer Information über diese Planänderung erneut die Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Eine weitere Öffentlichkeit ist von den Änderungen nicht betroffen.

4 KONZEPTION DER PLANUNG

4.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Entwurfskonzeption sichert die bestehenden Wohngebäude über den Bestandsschutz hinaus durch die festgesetzten Baufenster und bereitet eine geordnete Nachverdichtung der teilweise sehr großen Grundstückparzellen vor. Es werden sowohl Möglichkeiten zur Erweiterung vorhandener Gebäude aufgezeigt als auch neue Bauplätze in „Zweiter Reihe“ geschaffen. Dabei werden vorhandene Baufluchten aufgenommen, Abstände zu nachbarschaftlichen Wohn- und Außenwohnflächen sowie der Eschbach als grünes Rückgrat berücksichtigt.

4.2 Grün- und Freiraumkonzept / Ökologie

Das Gewässerbiotop „Eschbach“ bildet das ökologische Rückgrat des Gebiets. Zum Schutz des Gewässers einschließlich der Böschungs- und Uferbereiche, wird dieser Bereich als Gewässerrandstreifen gesichert und von Bebauung frei gehalten. Mit dem Gewässerrandstreifen wird sowohl die natürliche Entwicklung als auch die Erschließung für die Gewässerbewirtschaftung gewährleistet.

4.3 Verkehrskonzept

Die Baugebiete sind über die vorhandenen Straßen und den geplanten Kreisverkehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Teilweise müssen die neugeschaffenen Hinterlieger (Hauptstraße Nr. 1-3) über eine Zufahrt von Süden an die Hauptstraße angebunden werden.

Die Bebauung in zweiter Reihe wird im Bereich Hauptstraße Nr. 15-21 über einen Privatweg am Bach erschlossen. Dabei handelt sich um ein bereits vorhandenes und vertraglich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Wegbreite von 3,5 m, welches der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke dient.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungs- und Kabelnetz. Ein Ausbau der Infrastruktur ist nicht erforderlich.

Die Entwässerung im Bebauungsplangebiet erfolgt im Trennsystem. Unbelastetes Regenwasser soll zur Entlastung der Kanalisation und im Sinne des natürlichen Wasserkreislaufs breitflächig über eine belebte Bodenschicht auf dem Grundstück versickert werden. Die Bodeneigenschaften hierzu sind - wie aus benachbarten Gebieten bekannt - gegeben. Von einer Versickerung ist allerdings abzusehen, wenn im Einzelfall schädliche Auswirkungen beispielsweise auf die Nachbarschaft zu befürchten sind. Alternativ ist die Möglichkeit an den Regenwasserkanal anzuschließen gegeben. Die Versickerung bzw. der Anschluss an den Regenwasserkanal ist im Einzelfall und im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zu beurteilen.

5 UMWELTBELANGE

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird entsprechend den Ausführungen zum Planungsverfahren (vgl. 3.3 Beschleunigtes Verfahren) von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist nicht erforderlich und somit kann auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) Nr. 7 und (7) BauGB zu berücksichtigen:

Mensch

Mit dem Ausbau des Geh- und Radweges südlich der Hauptstraße und dem geplanten Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Hauptstraße L 123 bzw. 133 / Kirchzartener Straße wird sich die Verkehrssituation für die Anwohner verbessern. Das Verkehrsaufkommen der Hauptstraße führt aufgrund der gegebenen Verkehrszahlen zu keinen erheblichen Lärmbelastungen. Zum Schutz vor Verkehrslärm (überwiegend Durchgangsverkehr) und damit zur Verbesserung der Wohnqualität werden passive Schallschutzmaßnahmen und ggf. geeignete Grundrissorientierungen empfohlen. Durch die Planung entstehen keine Störungen für die Nachbarschaft.

Der Eschbach bietet den vorhandenen Wohnlagen ein hohes Maß an Wohnqualität. Diese wird durch die Planung erhalten, geschützt und für zusätzliche Anwohner erschlossen.

Boden und Wasser / Pflanzen und Tiere

Durch die Planung sind keine negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere zu erwarten.

Der Eschbach ist ein bedeutsamer Landschaftsbestandteil und genießt den Schutzstatus eines Gewässerbiotops. Das Gewässer selbst befindet sich außerhalb des Plangebiets. Der Eschbach und die Uferzone liegt innerhalb der gekennzeichneten Bereiche im Überschwemmungsgebiet Eschbach (Stegen). Durch den Gewässerrandstreifen

wird der Uferbereich von zukünftigen baulichen Eingriffen frei gehalten und die Gewässerbewirtschaftung gesichert.

Bei Ausschöpfung der Nachverdichtungsmöglichkeiten werden einzelne Bäume im Bereich von Baufenstern und Zufahrten auch mit ggf. höherer Wertigkeit entfallen. Sollte es sich in Ausnahmefällen um Denkmale handeln, ist darüber im Baugesuch zu entscheiden. Die Eingriffe werden hingenommen, da durch die Maßnahme der Innenentwicklung weitere Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden werden können. Selbst bei vollständiger Aufsiedelung des Baugebietes kann ein nennenswerter Baumbestand erhalten bleiben. Damit ist eine gute Durchgrünung des Wohngebiets gewährleistet.

Luft und Klima

Durch die bereits bestehenden Nutzungen, Größe und Lage des Plangebiets ist davon auszugehen, dass durch die Planung mit keiner bedeutsamen Beeinträchtigung des Luftaustauschs und der Kaltluftproduktion zu rechnen ist. Als gering eingeschätzt wird auch die mögliche Zunahme von Luftschadstoffen durch Heizungen der ergänzenden Bebauung. Der Schutz vor baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang des Eschbachs fördert die ökologischen Funktionen des Gewässers und trägt zu einer guten klimatischen Situation des Gebietes bei.

Landschaftsbild und Erholung

Durch die Lage innerhalb des „Naturpark Südschwarzwald“ sowie am Ortsrand von Stegen hat das Plangebiet eine gewisse Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sind durch die Planung kaum weiterreichende Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Insbesondere durch die Festsetzung des Gewässerrandstreifens und der Höhenbeschränkung der Baukörper werden weiterreichende Eingriffe vermieden.

Kultur- und Sachgüter

Über Kultur- und Sachgüter im Plangebiet liegen keine Kenntnisse vor.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden gute Wohnverhältnisse gesichert. Damit werden auch für künftige Nutzungen Entwicklungsspielräume eingeräumt. Gegenseitige Störungen zwischen Wohnen und Gewerbe sind nicht zu befürchten. Entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung werden einzelne Nutzungen zum Schutz der Wohnqualität, des Ortsbildes und des Versorgungskerns nur ausnahmsweise zugelassen beziehungsweise ganz ausgeschlossen.

Im Osten des Plangebiets befindet sich die derzeit einzige Gaststätte der Gemeinde Stegen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und dem vorhandenen Stellplatzangebot wird die Gaststättennutzung verbindlich gesichert.

Die gewählte GRZ und GFZ ermöglichen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Höhenfestsetzungen tragen dazu bei, dass sich die Gebäude gut in die Nachbarschaft und die Topografie einfügen und das Ortsbild durch einen moderaten Ortsrand abrunden. Mit der Festsetzung der Bezugshöhe wird die Höhenentwicklung der Gebäude entsprechend des natürlichen Geländeverlaufs gesichert.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise entspricht der ortstypischen Bauweise mit Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen und dem weitgehenden Ausschluss von Hausgruppen (Reihenhäuser) wird eine aufgelockerte Bebauung des Ortsrands gesichert und der nachbarschaftlichen Einzelhaus-Bebauung entsprochen.

Die zum Teil eng um den Gebäudebestand festgesetzten Baugrenzen sind so gewählt, um den baulichen Bestand in der jetzigen Form festzuschreiben, wenn an den jeweiligen Stelle aus städtebaulicher Sicht keine bauliche Verdichtung für wünschenswert erachtet wurde. Dies gilt insbesondere in den Randbereichen des Bebauungsplangebiets. Damit werden zum Schutz der Nachbarschaft ausreichend Abstände eingehalten und gesunde Wohnverhältnisse gesichert. Es wird auch sichergestellt, dass gute zusammenhängende Freibereiche und Abstände zum Gewässer frei gehalten werden.

Die festgesetzte Firstrichtung greift die ortstypische Baustruktur sowie den Gebäudebestand auf. Die überwiegend südorientierten Dachflächen begünstigen zudem die Solare Energiegewinnung.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Um Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen einheitlich zu regeln, wurde festgesetzt, dass Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten dürfen, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Damit können außerdem Befreiungen vermieden werden.

6.4 Tiefgaragen, Garagen und Carports / Nebenanlagen

Tiefgaragen, Garagen und Carports sind zum Schutz der Gartenzonen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den eingetragenen Bereichen für Nebenanlagen (TG, GA, CP) zulässig.

In begründeten Ausnahmefällen kann von den festgelegten Standorten für Tiefgaragen, Garagen und Carports abgewichen werden. Dabei ist das Ortsbild sowie die Freihaltung zusammenhängender Gartenzonen zu berücksichtigen.

Zur flexibleren Grundstücksorganisation sind kleinere Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die Gesamthöhe der Nebenanlagen, Garagen und Carports wird aus gestalterischen Gründen auf die maximal zulässige Traufhöhe von 3,00 m begrenzt.

6.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde festgesetzt, dass die im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Oberkante des Fahrbahnrandes von ständigen Sichthindernissen freizuhalten sind.

6.6 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, sind Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen. Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie entsprechend beschichtet sind. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer durch sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden (z. B. Kupfer, Zink, Blei) wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder Oberflächenwasser vermieden werden.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die rückwärtigen Grundstücke entlang des Gewässerrandstreifens werden über die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Privatweg) erschlossen. Zur Erschließung dieser Grundstücke wurde im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger eingetragen.

7 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets ist bereits vorhanden. Aus verkehrsfunktionalen Gründen werden Grundstückszufahrten in einzelnen Teilbereichen entlang der Hauptstraße L 127/133 ausgeschlossen.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Nettobauland | ca. 24.834 m ² |
| öffentliche Verkehrsfläche | ca. 295 m ² |
| <hr/> | |
| Geltungsbereich | ca. 25.129 m ² |

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,4 liegt die zulässige Grundfläche bei insgesamt ca. 10.000 m².

9 BODENORDNUNG

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Gegebenenfalls erforderliche Bodenordnungsmaßnahmen können durch einen Veränderungsnachweis durchgeführt werden.

10 KOSTEN

Die Kosten der Planung trägt die Gemeinde Stegen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Teil B

11 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser, Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen und Mauern, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen Kontext dienen und die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer im Bereich der Zufahrten im Bereich der (L 133 Hauptstraße) gewährleisten. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Minimierung von Hochwasserspitzen wird die Anlage einer Versickerungsanlage für anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück festgesetzt.

In Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Gemeinde Stegen wird im Bereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ die Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum insbesondere in der Ortsdurchfahrt L 127 bzw. L 133 soll auch zukünftig vermieden werden. Im Bestandsgebiet sind keine öffentlichen Stellplätze vorhanden und können im Zuge der Landstraße auch nachträglich nicht bereit gestellt werden.

Stegen, den

Kuster

Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser