INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich 2
1.3 Bestehender Bebauungsplan 3
1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf 4
1.4.1 Verfahrenswahl 4
1.4.2 Verfahrensablauf 4
1.5 Rechtsgrundlagen 5
1.6 Form der Änderung / Deckblatt 5
2 KONZEPTION DER PLANUNG 5
2.1 Städtebau und Erschließung 5
2.2 Waldabstand 7
3 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 8
3.1 Art der baulichen Nutzung 8
3.2 Maß der baulichen Nutzung 8
3.3 Bauweise 8
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche 8
3.5 Stellplätze und Nebenanlagen 9
3.6 Dächer 9
3.7 Erhalt von Bepflanzung 9
3.8 Maßnahmen zum Schutz von Tieren 9
3.9 Regenwassernutzungsanlagen 9
4 UMWELTBEITRAG 9
5 BODENORDNUNG 10
6 KOSTEN 10
7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 10

Dettighofen

geöffnet am 25.04.2024 um 16:10 Uhr

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Baugebiet Kirchholz aus dem Jahr 1982 ist weitgehend aufgesiedelt. Der Bauplatz im Nordwesten (Eckgrundstück) weist eine Größe von ca. 2.800 m² auf. Der Eigentümer beabsichtigt, das Grundstück zu teilen und für die Realisierung von zwei Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten. Dies kommt dem Ziel des Flächensparens nahe und dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Kirchholz“ erforderlich, wobei jedoch die Grundzüge der Planung und die Charakteristik des Wohngebiets gewahrt bleiben sollen. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung. Sie verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Flächensparende Nutzung von vorhandenem Bauland
- Schaffung von Wohnraum
- Planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Nutzung der vorhandenen Erschließung
- Nutzung und bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Planungsgebiet (ca. 0,28 ha) liegt im westlich gelegenen Ortsteil Eichberg der Gemeinde Dettighofen, im Nordwesten des Wohngebiets Kirchholz. Im Süden und Osten befinden sich bereits aufgesiedelte Wohngrundstücke. Nördlich und westlich schließen sich Waldflächen an. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt).

Lage und schematische Darstellung des Plangebietes im Luftbild (Quelle: LUBW)

geöffnet am 25.04.2024 um 16:10 Uhr

1.3 Bestehender Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung gelten bislang der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kirchholz“ der Gemeinde Dettighofen, die am 05.02.1982 in Kraft getreten sind und seither vier Mal (1990, 1991, 2004 und 2009) punktuell geändert wurden. Die seither erfolgten Änderungen beschränken sich auf räumliche Teilbereiche, die vom Umgriff der 5. Änderung nicht berührt werden.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Kirchholz“ mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs der 5. Änderung (rote Markierung)

geöffnet am 25.04.2024 um 16:10 Uhr

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

1.4.1 Verfahrenswahl

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Kirchholz“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Frühzeitige Beteiligung. Die Grundzüge der Planung (WR, EFH-Gebiet, Dichteziffern, Erschließung etc.) werden durch die Planung nicht berührt. Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13 BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet.

Das vereinfachte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist aufgrund der Lage außerhalb von Natura 2000-Gebieten und Entfernung zu diesen sowie der Fernwirkung der geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB erfüllt.

Auf einen förmlichen Umweltbericht und auf eine Zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Dennoch sind die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu berücksichtigten und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß § 1a (3) BauGB zu erarbeiten. Hierzu wird vom Büro Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten eine Naturschutzfachliche Einschätzung einschließlich Artenschutz erarbeitet und der Begründung beigefügt.

1.4.2 Verfahrensablauf

__.__.____	Der Gemeinderat fasst den Änderungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Kirchholz“ gem. § 2 (1) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Kirchholz“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Kirchholz“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

geöffnet am 25.04.2024 um 16:10 Uhr

1.5 Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung erfolgt nach den Maßgaben des aktuellen Baugesetzbuchs und der aktuellen Baunutzungsverordnung. Die Anwendung der BauNVO 1990 führt im vorliegenden Fall aufgrund der eng begrenzten Baufenster und der Begrenzung auf ein Vollgeschoss zu keiner höheren städtebaulichen Dichte als es bei Anwendung der BauNVO 1977 der Fall wäre.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.6 Form der Änderung / Deckblatt

Die 5. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird räumlich beschränkt auf einen Teilbereich des Bebauungsplans „Kirchholz“. Für diesen Teilbereich wird ein Deckblatt gefertigt, das auf die ursprüngliche Planzeichnung aufgebracht wird und damit die planzeichnerischen Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften aus dem Jahr 1982 überlagert.

Auch der Textteil wird für diesen Teilbereich (Deckblattbereich) teilweise geändert. Einzelne Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften entfallen, werden ergänzt oder neu gefasst.

Im Übrigen gelten die Planzeichnung sowie die weiteren Bestandteile des Bebauungsplans (Textliche Bebauungsvorschriften) aus dem Jahr 1982 unverändert fort.

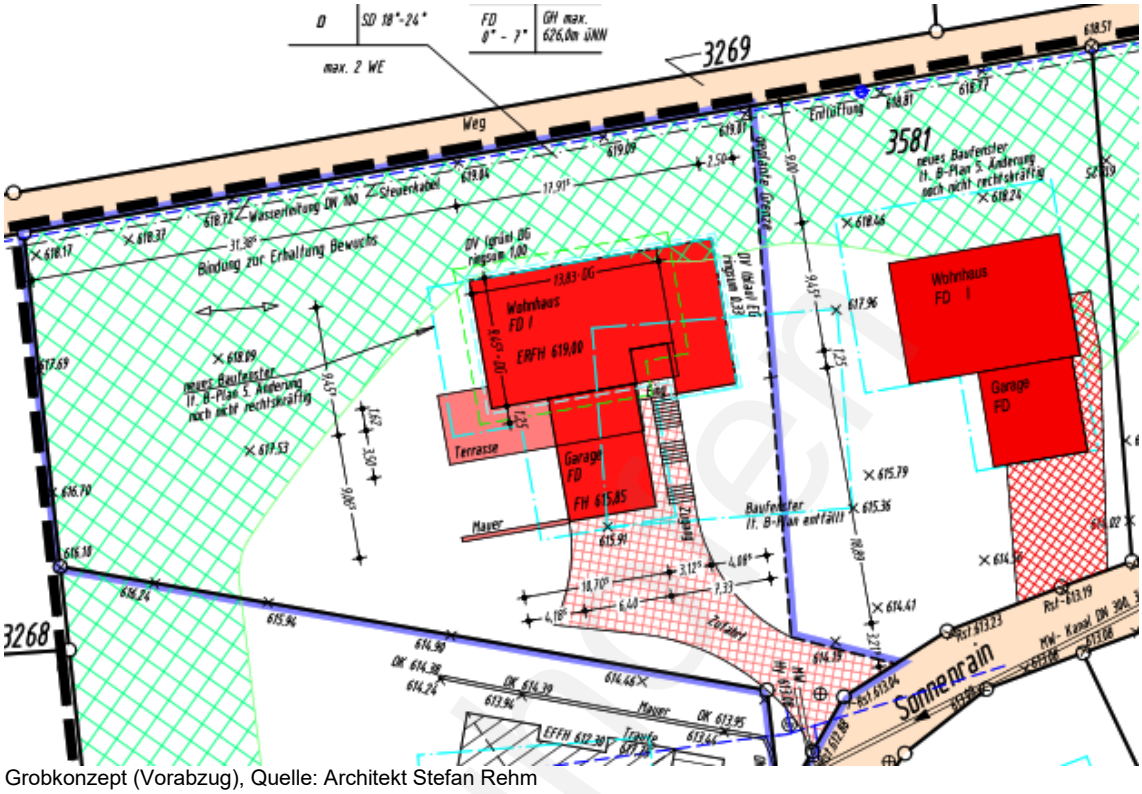
2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau und Erschließung

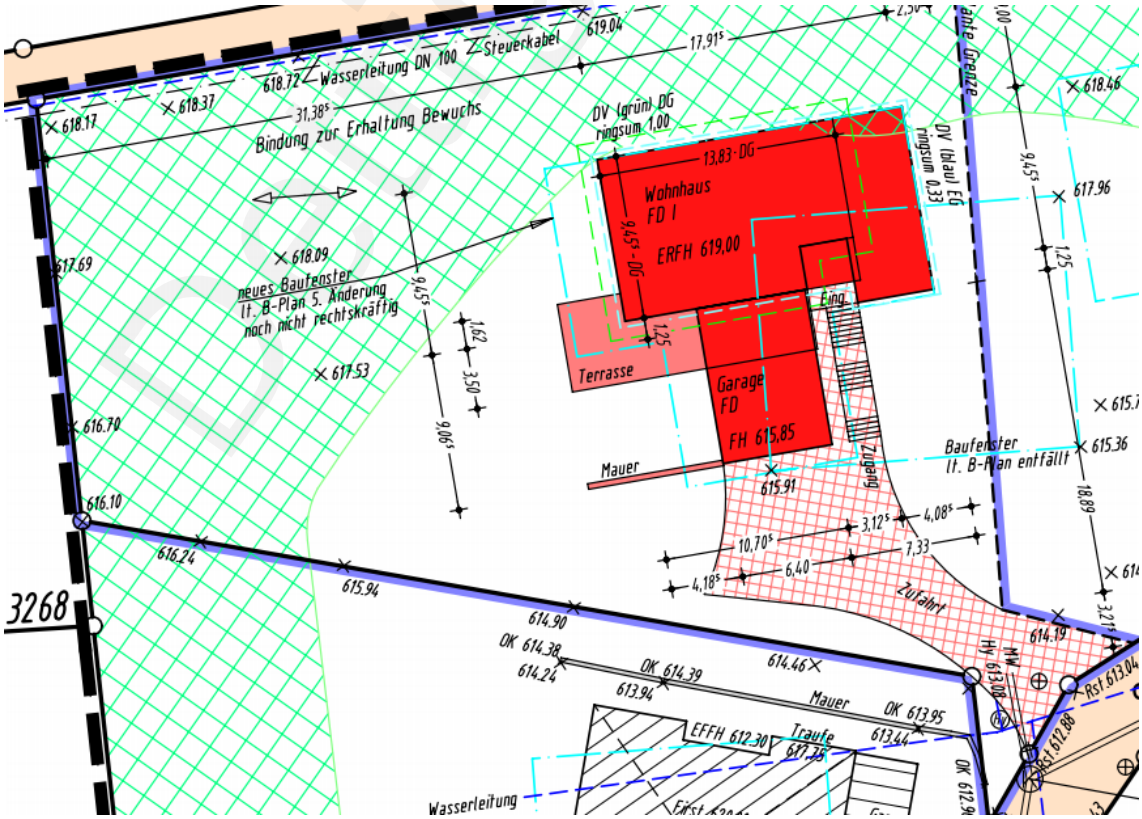
Im Bereich der Nordwestecke des weitgehend aufgesiedelten Baugebiets Kirchholz befindet sich ein sehr großer Bauplatz mit ca. 2.800 m² Größe und nur einem Baufenster für ein Einfamilienhaus. Im Interesse des Eigentümers soll das Grundstück geteilt und mit zwei Einfamilienhäusern bebaut werden. Entsprechend der vorgelegten Konzeption des Eigentümers für das westliche Gebäude ist eine eingeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und grünem Flachdach geplant. Das östliche Gebäude soll entsprechend gestaltet werden.

Die Grundstückserschließung erfolgt von der bestehenden Straße Sonnenrain über private Hauszufahrten. Die Garagen sollen unmittelbar an den Hauptbaukörper anschließen und mit diesem verbunden werden. Außerhalb der Baufenster sind Nebenanlagen wie Terrassen, Stützmauer, Auffüllungen, Stellplätze und Wärmetauscher angedacht und zulässig.

geöffnet am 25.04.2024 um 16:10 Uhr

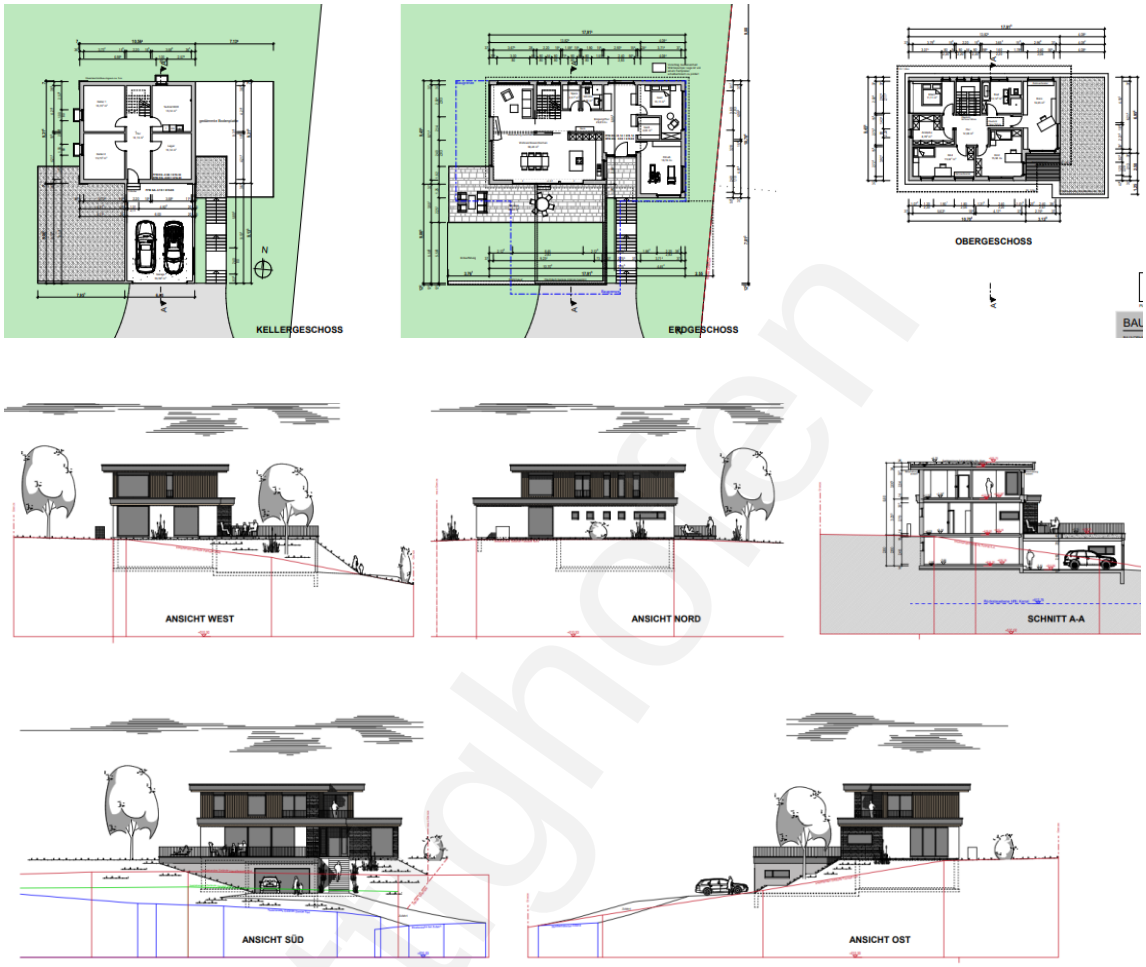


Grobkonzept (Vorabzug), Quelle: Architekt Stefan Rehm



Lageplan Bauantrag Haus-West, Quelle: Architekt Stefan Rehm

geöffnet am 25.04.2024 um 16:10 Uhr



Bauantragsunterlagen Haus West, Quelle: Architekt Stefan Rehm

2.2 Waldabstand

Die geplante Bebauung liegt wie schon im bestehenden Bebauungsplan „Kirchholz“ innerhalb des 30-m-Waldabstands. Die Möglichkeit einer Unterschreitung des Waldabstands wurde mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Bebauungsplanänderung abgestimmt. Im Ergebnis sollen die Hauptbaukörper einen Mindestabstand von 9 m zum Weg bzw. 12 m zum Wald einhalten.

geöffnet am 25.04.2024 um 16:10 Uhr

3 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden durch die 5. Änderung nicht verändert. Zulässig ist weiterhin ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Dabei gilt die Beschränkung der Wohnungen auf nicht mehr als zwei pro Wohngebäude weiterhin fort.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die 5. Änderung unverändert bleiben. Zulässig ist weiterhin ein Vollgeschoss bei GRZ 0,4.

Dem Wunsch des Eigentümers entsprechend soll eine zeitgemäße Wohnbebauung mit grünem Flachdach und Staffelgeschoss (I+Attika) realisiert werden, wobei die festgesetzte Gebäudehöhe weiterhin Berücksichtigung finden soll. Bisher durfte die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) bergseits max. 3,40 m betragen und das Erdgeschoss durfte die Straßenhöhe um max. 0,5 m überragen. Durch die zulässige Dachneigung konnte die Traufhöhe durch ein Satteldach deutlich überschritten werden. In Anlehnung an die realisierbare Firsthöhe und an die Höhe der benachbarten und bereits realisierten Gebäude soll die Gesamthöhe der Gebäude (GH) auch zukünftig begrenzt werden. Aufgrund der Entfernung des Eckgrundstücks zur Straße, der ansteigenden Topografie und im Sinne der Bestimmtheit erscheint eine Höhenfestsetzung bezogen auf NN vorzugswürdig. Die bergseitige Höhenlage des Geländes beträgt ca. 619 m üNN. Die Gebäudehöhe wird auf 626 m üNN begrenzt, was bergseits einer Gebäudehöhe von 7 m entspricht. Die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen kann aufgrund der vorgenannten Höhenfestsetzung entfallen.

Um der solaren Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) einen Vorrang einzuräumen, dürfen derartige Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 0,6 m überschreiten.

3.3 Bauweise

Die Bauweise bleibt unverändert. Zulässig ist weiterhin die offene Bauweise mit Einzelhäusern. Die Stellung der Hauptgebäude (Firstrichtung) traufständig zur Straße kann aufgrund der zulässigen Dachform (grünes Flachdach) entfallen, ergibt sich aber aufgrund der Geometrie der eng gefassten Einzelbaufenster.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Anordnung und die Anzahl der Baufenster wurde gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Kirchholz“ verändert und an die heutigen städtebaulichen Anforderungen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angepasst. Anstelle von einem sollen entsprechend der vorgesehenen Grundstücksteilung zukünftig zwei Einzelbaufenster festgesetzt werden. Durch die Lage der Baufenster wird sichergestellt, dass ein Abstand von 9 m zur nördlichen Grundstücksgrenze bzw. von 12 m zum Waldrand eingehalten und ausreichend Spielräume für die individuelle Gestaltung der Hauptbaukörper mit integrierten Garagen eingeräumt wird.

Entwurf
geöffnet am 25.04.2024 um 16:10 Uhr

3.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig. Gesondert ausgewiesene Nebenflächen für Garagen sind im Änderungsbereich nicht vorgesehen.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt bestehen. Demnach sind oberirdische Gebäude außerhalb der Baufenster unzulässig. Bauliche Anlagen wie Wärmepumpen, Stützwände, Zufahrten, Stellplätze, Pools und Terrassen sind außerhalb des Baufensters weiterhin zulässig, da es sich hierbei um keine Gebäude handelt.

3.6 Dächer

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung werden geändert. Statt der bisher zulässigen Satteldächer und ausnahmsweise zulässigen Walmdächer mit einer Neigung von 18°-24° werden zukünftig nur begrünte Flachdächer mit einer Neigung bis zu 7° zugelassen. Der Substrataufbau beträgt mindestens 10 cm. Diese Bauform entspricht der Nachfrage und dient zugleich der Regenwasserrückhaltung und Verdunstung auf dem Grundstück, der Klimaverbesserung und der Entlastung der Kanalisation. Zudem erweist sich die Dachbegrünung auch in ökologischer Hinsicht als Vorteilhaft.

Die Dachbegrünung dient auch der Kompensation der weggefallenen Pflanzbindung. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie) sind deshalb nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

3.7 Erhalt von Bepflanzung

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zum Erhalt des geschlossenen Bewuchses von Baum- und Buschgruppen entfallen, da es sich inzwischen um eine freie Wiesenfläche handelt. Zur Kompensation werden neben einer Dachbegrünung weitere grünordnerische Maßnahmen (Wasserdurchlässige Beläge, Baumpflanzung, Heckenpflanzung, Errichtung Trockenmauer) zur Eingrünung der Grundstücke und zur Schaffung neuer Lebensräume für Tiere, insbesondere Reptilien sowie zu besseren Belüftung der Fläche, festgesetzt.

3.8 Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Es werden zusätzliche Maßnahmen zum Schutz von Tieren aufgenommen. Dabei handelt es sich zum einem um einen Mindestabstand von Einfriedungen zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm als Durchlass für Kleintiere und zum anderen um eine insektenfreundliche Beleuchtung.

3.9 Regenwassernutzungsanlagen

Zur Entwässerung der Grundstücke und Entlastung der vorhandenen Kanäle oder Gräben/Vorfluter werden Regenwassernutzungsanlagen mit entsprechendem Volumen und Drosselablauf festgesetzt.

4 UMWELTBEITRAG

Vom Büro Burkhard und Sandler Landschaftsarchitekten wurde eine „Naturschutzfachlicher Einschätzung“ erarbeitet. Darin werden die Umweltbelange, der Artenschutz und die Auswirkungen der Planung zusammenfassend dargestellt. Die Naturschutzfachliche Einschätzung wird der Begründung als Anlage beigefügt.

geöffnet am 25.04.2024 um 16:10 Uhr

5 BODENORDNUNG

Die Grundstücksteilung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

6 KOSTEN

Der Gemeinde Dettighofen entstehen durch die Planung keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Reines Wohngebiet / Geltungsbereich	ca. 0,28 ha

Dettighofen, den

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

Marion Frei
Bürgermeisterin

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Dettighofen übereinstimmen.

Dettighofen, den

Marion Frei
Bürgermeisterin

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Dettighofen, den

Marion Frei
Bürgermeisterin

Dettighofen
geöffnet am 25.04.2024 um 16:10 Uhr