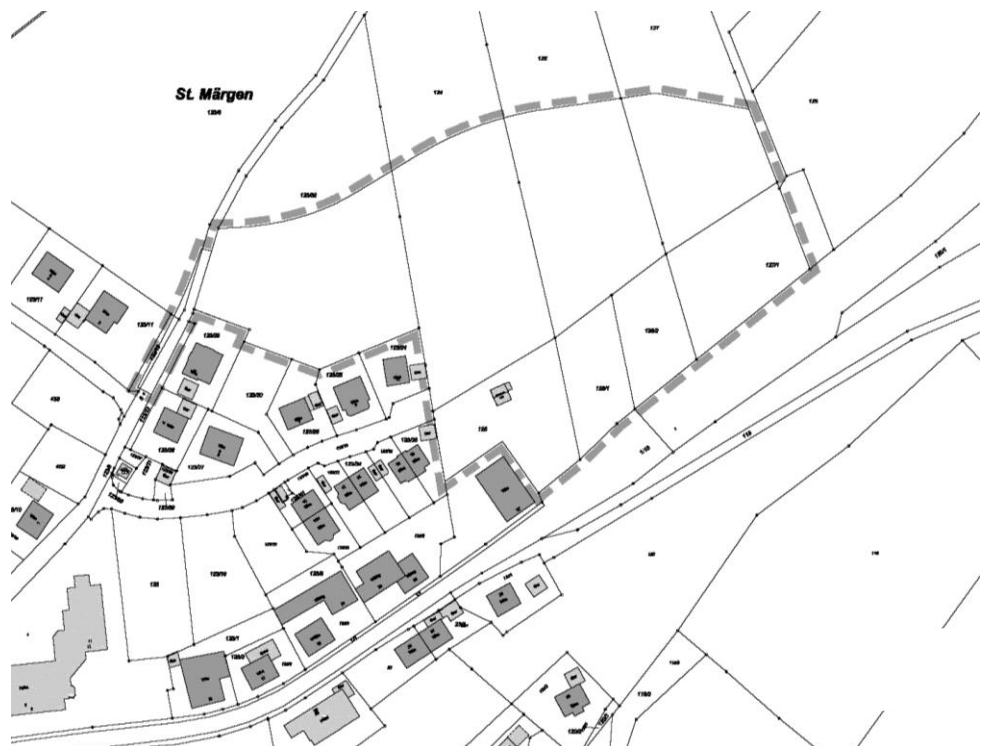




1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“

Satzung
Änderung Örtlicher Bauvorschriften
Begründung

Stand: 08.11.2016
Satzungsbeschluss



S A T Z U N G

der Gemeinde St. Märgen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB über die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Erweiterung Hirschenhof"

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Märgen hat am 08.11.2016 die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Erweiterung Hirschenhof" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung sind die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ der Gemeinde St. Märgen mit Satzungsbeschluss vom 16.02.2016 und Rechtskraft vom 24.02.2016.

§ 2

Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 08.11.2016 werden die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ in der Ziffer 2.3.1 (Sichtbare Wandhöhe) neu gefasst.

Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, wie auch die Planzeichnung des Bebauungsplans vom 16.02.2016 gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ besteht aus den geänderten örtlichen Bauvorschriften vom 08.11.2016.

Beigefügt ist die Begründung vom 08.11.2016.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von den in § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ der Gemeinde St. Märgen tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde St. Märgen, den

Kreutz, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde St. Märgen übereinstimmen.

St. Märgen, den _____

Kreutz, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde St.Märgen _____ vom _____ bekannt gemacht.

Die Satzung tritt mit Wirkung vom _____ in Kraft.

Kreutz, Bürgermeister

Die folgende örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Hirschenhof“ mit Satzungsbeschluss vom 16.02.2016, rechtskräftig geworden am 24.02.2016. Die nicht von der Änderung betroffenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Erweiterung Hirschenhof“ gelten unverändert.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.3 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.3.1 Als maximal in Erscheinung tretende (sichtbare) Wandhöhe der Wohngebäude wird festgesetzt:

Bergseits:

- WA 1, WA 2 und WA 3: 4,50 m

Talseits:

- WA 1, WA 2 und WA 3: 7,00 m

Gemeinde St. Märgen, den

Kreutz, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde St. Märgen übereinstimmen.

St. Märgen, den _____

Kreutz, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde St.Märgen _____ vom _____ bekannt gemacht.

Die Satzung tritt mit Wirkung vom _____ in Kraft.

Kreutz, Bürgermeister

Inhalt

1	Planungsanlass und -Ziel	2
2	Lage des Plangebiets	2
3	Flächennutzungsplan	3
4	Verfahren	3
4.1	Vereinfachtes Verfahren	3
4.2	Verfahrensablauf	4
5	Inhalte der Planung	4
6	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	5

1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ wurde mit den örtlichen Bauvorschriften vom Gemeinderat der Gemeinde St. Märgen am 16.02.2016 als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung am 24.02.2016 rechtskräftig.

Durch die rege Nachfrage im in Erschließung begriffenen Wohnbaugebiet wurde der Bedarf nach einer erhöhten Ausnutzbarkeit der Grundstücke an die Gemeinde herangetragen. So kam der Wunsch auf, die talseitigen Geschosse mehr als bisher in Erscheinung treten zu lassen.

Nach Prüfung der Belange und Bewertung der Situation kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe städtebaulich vertretbar und somit dem Wunsch der Bauherren entgegengekommen werden kann.

Aus diesem Grund soll die betroffene örtliche Bauvorschrift geändert werden.

Da die Voraussetzungen vorliegen, soll die Änderung im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4.1 dieser Begründung).

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich auf einem Südhang am nordöstlichen Ortsrand St. Märgens mit direktem Anschluss an die Straße Hirschenhof und den Landfeldweg.

Es wird im Westen begrenzt durch die Bebauung Hirschenhof und den Landfeldweg, im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Süden an die Feldbergstraße (L128) bzw. die daran angrenzende Böschung.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem planzeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Hirschenhof“

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Märgen stellt für den Bereich „Erweiterung Hirschenhof“ Wohnbaufläche dar. Im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um eine textliche Änderung der örtlichen Bauvorschriften, so dass die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Die Frage des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB bleibt daher unberührt.

4 VERFAHREN

4.1 Vereinfachtes Verfahren

Da es sich im vorliegenden Fall um eine isolierte Änderung der örtlichen Bauvorschriften handelt, werden die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ gemäß § 74 Abs. 6 LBO im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Weitere Voraussetzung im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB ist, dass keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet werden. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes / Natura-2000-Gebiete) genannten Schutzgüter vorliegen.

Die vorliegende Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ betrifft lediglich eine textliche Änderung hinsichtlich der zulässigen Wandhöhe, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gegeben sind.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Dies wird im vorliegenden Fall in Anspruch genommen.

Ferner wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

4.2 **Verfahrensablauf**

30.08.2016	Aufstellungsbeschluss, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
15.09.2016 bis 17.10.2016	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
08.11.2016	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

5 **INHALTE DER PLANUNG**

Die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ betrifft ausschließlich die örtliche Bauvorschrift zur zulässigen Wandhöhe.

Im Rahmen einer Anfrage für die Bebauung eines Grundstücks im Baugebiet „Erweiterung Hirschenhof“ wurde der Wunsch geäußert, anstatt der bislang zulässigen 50% Wandfläche talseits die gesamte Fassadenseite mit 7,0 m in Erscheinung treten zu lassen.

Auswirkungen sind einerseits eine erhöhte Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke, da im Kellergeschoss die gesamte Breite des Gebäudes belichtet und somit als Wohnraum genutzt werden kann. Zusätzliche Wohneinheiten sind besser realisierbar. Aufgrund des Anschlusses an das Fernwärmenetz besteht zudem ein geringer Bedarf an unbelichteten Keller- bzw. Funktionsfläche.

Andererseits treten die Gebäude talseits stärker in Erscheinung. Dies wurde bislang lediglich für die südlichste Zeile in Kauf genommen, da in diesem Bereich eine stärkere Hangneigung vorliegt. Aufgrund der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird sich die Höhe der Gebäude nicht verändern. Die massiver in Erscheinung tretenden Fassaden sind von der Straße im Gebiet sowie von den südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken sichtbar. Da alle Bauherren von der erhöhten Ausnutzbarkeit profitieren und zum Zeitpunkt des Kaufs die zukünftigen Regelungen des Bebauungsplans bekannt sind, wird eine mögliche negative Betroffenheit als gering eingeschätzt.

Fernwirkungen sind ebenfalls als gering einzustufen.

Durch die Erhöhung der Ausnutzbarkeit kann es zu einem erhöhten Parkdruck und einer allgemein höheren Dichte des Wohngebiets kommen. Diese ist jedoch durch die bereits erwähnte Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen und überbaubare Fläche sowie durch die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten mit erhöhtem Stellplatzschlüssel so begrenzt, dass keine maßgeblichen negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

Aus diesem Grund wird nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen der erhöhten Ausnutzbarkeit zugestimmt und die örtliche Bauvorschrift dahingehend geändert, dass talseits im gesamten Plangebiet 7,0 m Wandhöhe zulässig sind.

Bisherige Festsetzung (Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ vom 16.02.2016)

2.3 Sichtbare Wandhöhe

2.3.1 Als maximal in Erscheinung tretende (sichtbare) Wandhöhe der Wohngebäude wird festgesetzt:

Bergseits:

- WA 1, WA 2 und WA 3: 4,50 m

Talseits:

- WA 1 und WA 2 4,50 m, eine Überschreitung auf bis zu 7,00 m ist auf einer Länge von max. 50 % der Wand zulässig
- WA 3 7,00 m

Zukünftige Festsetzung (1. Änderung zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“)

2.3 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.3.1 Als maximal in Erscheinung tretende (sichtbare) Wandhöhe der Wohngebäude wird festgesetzt:

Bergseits:

- WA 1, WA 2 und WA 3: 4,50 m

Talseits:

- WA 1, WA 2 und WA 3 7,00 m

6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass durch die beschriebene Änderung der örtlichen Bauvorschriften eine Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft zu befürchten ist. Die zu erwartenden Erdbewegungen werden durch die Änderung nicht wesentlich berührt. Das Ort- und Landschaftsbild ist aufgrund der geringen Fernwirkung nur unwesentlich berührt. Innerhalb des Gebiets treten die Gebäude stärker in Erscheinung, woran zukünftig quergerecht alle Bewohner des Gebiets partizipieren.

Klimaschützende Belange sind durch die Änderung ebenfalls nicht berührt.

St. Märgen, den _____

fsp.stadtplanung

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

Kreutz, Bürgermeister

Der Planverfasser