Landkreis Calw

Stadt Bad Liebenzell

Bebauungsplan
VORENTWURF

„Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“

im Verfahren nach § 13b BauGB

auf

Gemarkung Unterhaugstett

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
a) zum Bebauungsplan
b) zu den örtlichen Bauvorschriften

„Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“

in Unterhaugstett

Einleitung / Allgemeines
Die Kur- und Bäderstadt Bad Liebenzell liegt zwischen Pforzheim und Calw im Nagoldtal am Rande des Nordschwarzwaldes. Bad Liebenzell hat 6 Höhenstadtteile. Der Stadtteil Unterhaugstett liegt in einer Entfernung von ca. 2 km Luftlinie östlich von Bad Liebenzell auf einer mittleren Höhe von ca. 530 m NN.
In etwa der Ortsmitte von Unterhaugstett zweigt von der Ortsdurchfahrt der Stuttgarter Straße, der L 343, in Richtung Norden die Albert Schweitzer Strasse ab. Nach ca. 200 m kurz vor der Abzweigung / Kreuzung Albert Schweitzer Strasse / Dorfwiesenweg liegt östlich in zweiter Baureihe an einem privaten Zufahrtsweg das Flst. 330/1.

Das Flurstück 330/1 wird Planungs- und Bauordnungsrechtlich über den Bebauungsplan „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ geregelt. Der Bebauungsplan „Hauswiesen – Albert Schweitzer Straße“ wurde am 03.02.1995 rechtkräftig.

Eine Teilfläche des heutigen Flst. 330/1 lag im Bereich des Bebauungsplans „Golfplatz“. Bei einer früheren Bebauungsplanänderung wurde dieser Flurstücksteil im Zusammenhang mit dem Rückbau der dort verlaufenden und das Grundstück tangierenden 20 KV- Leitung mit in den Bebauungsplan „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ integriert.

Bei einer zurückliegenden Katastervermessung wurde das Grundstück entgegen der Abgrenzung im Bebauungsplan im Norden und Osten größer aus der angrenzenden Landwirtschaftlichen Fläche herausgemessen als geplant.

Der Eigentümer des Baugrundstücks 330/1 hat zusammen mit seinem Architekten bei der Stadtverwaltung Bad Liebenzell die Vorentwurfsplanung seines Bauvorhabens vorgestellt. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingehalten werden. Das geplante Gebäude überschreitet das rechtskräftige Baufenster, außerdem werden die Höhenfestsetzungen und die Dachaufbauten abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans geplant. Da die neue Planung die Grundzüge des Bebauungsplans berühren und dieser Bauantrag nicht über Befreiungen genehmigt werden kann hat sich die Stadtverwaltung Bad Liebenzell zusammen mit der Baurechtsbehörde des Landratsamts Calw darauf verständigt den Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern und entsprechendes Planungsrecht zu schaffen.

Ziel und Zweck der Planung

Städte und Gemeinden haben die Aufgabe sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist Ergänzungssatzungen und Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern und an neue Belange anzupassen. Bauleitpläne und Ergänzungssatzungen sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und die städtebauliche Gestaltung. Das Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ziel und Zweck der Planung ist es die notwendigen Planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für flexiblere, an die heutigen zeitgemäßen baulichen Möglichkeiten, anzupassen bzw. zu schaffen.

Der nur sehr geringe Eingriff in den Außenbereich tangiert trotzdem auch das Gebot der Nachverdichtung des Innenbereichs, weil eine größere überbaubare Fläche und (GRZ) Grundflächenzahl ausgewiesen wird.

Ziel und Zweck ist durch die Nachverdichtung den Landschaftsverbrauch durch Neuausweisungen von Baugebieten einzuschränken was auch zum Schutz von Natur, Boden und Landwirtschaft dient.

Durch die Schaffung zusätzlicher überbaubarer Flächen im Innenbereich (Nachverdichtung) soll auch erreicht werden, dass die Bevölkerungszahl zunimmt, die Abwanderung in die Städte eingeschränkt wird und Ausweisungen von Bauland im Außenbereich vermieden bzw. minimiert wird.

Die geplante Bebauungsplanänderung steht deshalb im öffentlichen Interesse.

Städtebauliche Planung, Art und Maß der baulichen Nutzung, Örtliche Bauvorschriften.

Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Planbereich als (MD) Dorfgebiet ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung wird beibehalten und nicht geändert. Der Teil der aus der landwirtschaftlichen Fläche mit in den Geltungsbereich einbezogen wird geht in die Nutzungsart (MD) Dorfgebiet über.

Maß der baulichen Nutzung

Dem Maß der baulichen Nutzung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ zugrunde. Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen geringfügig geändert. Die Änderung beinhaltet künftig die Zulassung einer alternativen Gebäudestellung. Die Gebäudestellungen (Firstrichtungen) sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.

Eine weitere Änderung betrifft die Ausweisung überbaubaren Flächen. Im Lageplan zum Bebauungsplan werden überbaubare Flächen für Wohngebäude, Garagen und / oder PKW-Stellplätze festgesetzt.

Außerdem wird die Höhenlage des Gebäudes genau definiert. Die EFH = FFB, Erdgeschoßfußbodenhöhe, die (TH) Traufhöhe und die (FH) Firsthöhe wird neu festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,3 auf 0,35 erhöht damit keine Überschreitung durch die Bebauung zustande kommt. Sie liegt damit immer noch unter der zulässigen Obergrenze von 0,6 nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Alle weiteren Planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ gelten in vollem Umfang weiterhin.

Örtliche Bauvorschriften.
Den Örtlichen Bauvorschriften liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ zugrunde. Die örtlichen Bauvorschriften werden hinsichtlich der Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln geändert bzw. ergänzt.

Alle weiteren Örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauswiesen – Albert Shweitzer Strasse“, gelten in vollem Umfang weiterhin.

Umweltprüfung / Umweltbericht / Grünordnung
Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung ist für Bebauungspläne nach § 13b BauGB unter 1 ha überbaubarer Fläche nicht erforderlich. Dies trifft auf den Bebauungsplan „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“ zu.

Vorbereitende Bauleitplanung
Die Planfläche der Bebauungsplanänderung „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“ liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“. Diese Fläche ist im rechtskräftigen (FNP) noch nicht als (MD) Dorfgebiet ausgewiesen sondern dort noch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Da der Bebauungsplan schon vor der letzten FNP – Fortschreibung beschlossen wurde handelt es sich offensichtlich um einen Übertragungsfehler. Die nördliche und östliche Teilfläche die jetzt zusätzlich in den Bebauungsplan integriert wird ist im (FNP) Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell – Unterreichenbach 2020 - rechtskräftig seit dem 15.12.2005 ebenso als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der (FNP) Flächennutzungsplan ist bei der nächsten Fortschreibung zu ändern. Der Übertragungsfehler muss dann korrigiert werden. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem (FNP) Flächennutzungsplan entwickelt.

Verkehrliche Erschließung
Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Das Baugrundstück ist von der Albert Schweitzer Strasse aus über einen gut ausgebauten Privatweg erschlossen. Öffentliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen oder Kosten fallen für die Stadt Bad Liebenzell nicht an.

Ver- und Entsorgung von Abwasser und Frischwasser
Die Ver- und Entsorgung von Abwasser und Frischwasser erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Netze im privaten Zufahrtsweg die an die Netze in der in der Albert Schweitzer Strasse angeschlossen sind. Für das Abwasser und das Frischwasser fallen weder für die Versorgung noch für die Entsorgung durch die Bebauungsplanänderung neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen oder Kosten für die Stadt Bad Liebenzell an. Eventuell notwendig werdende Hausanschlüsse sind auf Kosten des Eigentümers herzustellen

Bezeichnung des Bebauungsplans
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“.

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Stadt Bad Liebenzell hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 beschlossen einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) im vereinfachten Verfahren aufzustellen.
Bebauungspläne dürfen nach § 13b aufgestellt werden, wenn die überbaubare Fläche 10 000 qm nicht übersteigt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen.

Baulasten
Auf dem Flurstück 330/1, ehemals Flurstück 330 ist eine Überfahrtsbaulast eingetragen. Die Baulast ist im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.

Bei der Berechnung der überbauten Fläche im schriftlichen Teil zum Lageplan bei einem Bauantrag muss diese Fläche von der Grundstücksfläche abgezogen werden. Dadurch kann die Überbauung bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 überschritten werden. Die Grundflächenzahl wird deshalb von 0,3 auf 0,35 erhöht.

Im Anschluß der Wortlaut der Baulast:
Die Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 330 (heute 330/1), Albert-Schweitzer-Straße, Gemarkung Unterhaugstett haben am 03.09.1998 durch schriftliche Erklärung vor dem Bürgermeisteramt Bad Liebenzell für sich und Ihre Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, zugunsten es Grundstücks Flst. Nr. 330, östlicher Teil, Albert-Schweitzer-Straße der Gemarkung Unterhaugstett die Benutzung ihres Grundstücks als Zufahrt von der Straße zum berechtigten Grundstück jederzeit uneingeschränkt zu dulden. (Vergleiche Lageplan vom 26.05.1998).

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt insgesamt 863 qm.

Anerkannt:	**Ausgefertigt:**	**Aufgestellt:**
Bad Liebenzell	Bad Liebenzell	Altensteig
den,……	den,……	den, 14.06.2019 ergänzt, den ……
Stadt Bad Liebenzell	Stadt Bad Liebenzell	Büro für Vermessung Bauleitplanung
Dietmar Fischer	Dietmar Fischer	und Geoinformation Michael Nothacker
Bürgermeister	Bürgermeister	Karlstraße 16 72213 Altensteig
		Tel.- Nr. 07453 / 8380

E- mail info@nothacker-vermessung.de

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“

in Unterhaugstett

A Allgemeine Angaben

1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich nur die unten aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen geändert bzw. neu festgesetzt. Alle weiteren rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ rechtskräftig seit 03.02.1995 werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.

2 Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie einer zusammenfassenden Erklärung ist für einen Bebauungsplan nach §13b BauGB nicht erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Begehung wurde nicht durchgeführt.

B Rechtsgrundlagen

1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert vom 31.07.2009 / 20.10.2015 / 13.05.2017.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509).

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)
Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschoße und Gebäudehöhe entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (siehe Nutzungsschablone und Schemazeichnungen Anlage 1 und Anlage 2).

2 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

2.1 Maximale Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhe)

Die maximalen Gebäudehöhen (TH) Traufhöhe und (FH) Firsthöhe dürfen die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Höhen nicht überschreiten (siehe Nutzungsschablone und Schemazeichnungen Anlage 1 und Anlage 2).
Gemessen wird die (TH) Traufhöhe ab der jeweils festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH = FFB) bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

Gemessen wird die (FH) Firsthöhe ab der jeweils festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH =FFB) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

2.2 Maximale Gebäudehöhen (Erdgeschoßfußbodenhöhe)

Die maximale (EFH = FFB) Erdgeschoßfußbodenhöhe darf die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragene Höhe nicht überschreiten.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.
Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Dachvorsprünge, Abfallrohre, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe. Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke für Strom, Übergabestationen für Gas usw. sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) wird alternativ festgelegt. Sie orientiert sich jeweils parallel zu den Baugrenzen. Siehe die Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan. Winkelform ist zulässig, wenn sich ein Gebäudeteil unterordnet.

5 Grünordnung, Maßnahmen, Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr 15, 20 und 25a BauGB)

5.1 Maßnahme 1: Baufeldräumung

Die Rodung von Hecken, Gebüschen und Einzelbäumen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten bzw. vor Beginn des Bodenabtrags muss durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird und nach § 71 bzw. § 71 a BNatSchG auch strafrechtlich geahndet werden kann. Die Festsetzung ist als Präventivmaßnahme für eine künftige Vegetation zu verstehen. Die Festsetzung ist eine Empfehlung des Umwelt- und Naturschutzes.

5.2 Maßnahme 2: Abbruch bestehender Wohngebäude und Schuppen

Sollte ein Abbruch bestehender Wohngebäude und Schuppen notwendig werden, müssen die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf das Vorkommen von

Fledermäusen und anderer gebäudebewohnender Vogelarten überprüft werden. Sollte dies der Fall sein muss das weitere Vorgehen und der günstigste Abbruchszeitraum mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Derzeit befinden sich keine Gebäude im Planbereich. Die Festsetzung ist als Präventivmaßnahme für eine künftige Gebäude- und Schuppenabbrüche zu verstehen. Die Festsetzung ist eine Empfehlung des Umwelt- und Naturschutzes.

6 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz - weiß gestrichelt dargestellt. Die Geltungsbereichsfläche beträgt insgesamt 863 qm.

7 Hinweis

Alle weiteren rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“

in Unterhaugstett

A Allgemeine Angaben

1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich nur die unten aufgeführten örtlichen Bauvorschriften geändert bzw. neu festgesetzt. Alle weiteren rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) des Bebauungsplans „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ rechtskräftig seit 03.02.1995 werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.

2 Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Hausäcker – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“ erlassen. (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen).

B Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung LBO vom 01.03.2015
In neuester Fassung.

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

1.1 Dachaufbauten
Dachgauben und Zwerchgiebel sind entsprechend den Schemazeichnungen der Anlage 1 und Anlage 2 zulässig.

Hinweis
Alle weiteren rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) des Bebauungsplans „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strassse“ gelten in vollen Umfang weiterhin.

Weitere Hinweise zum Bebauungsplan

1 Leitungsauskünfte

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind vor Baubeginn bei den zuständigen Stellen (EnBW, Gasversorgung Pforzheim Land GmbH (GVP), Telekom, Unitymedia, Stadtbauamt Bad Liebenzell usw. bzgl. Strom, Gas, Telefon, Datenleitung, Wasser, Abwasser, usw.) Leitungsauskünfte einzuholen.

Anerkannt:	**Ausgefertigt:**	**Aufgestellt:**
Bad Liebenzell	Bad Liebenzell	Altensteig
den,……	den,……	den, 14.06.2019 ergänzt den, ……
Bad Liebenzell	Bad Liebenzell	Büro für Vermessung Bauleitplanung
Dietmar Fischer	Dietmar Fischer	und Geoinformation Michael Nothacker
Bürgermeister	Bürgermeister	Karlstraße 16 72213 Altensteig Tel.-Nr. : 07453 / 8380

E- mail info@nothacker-vermessung.de