

Landkreis Calw

Stadt Bad Liebenzell



Quelle neuer Lebenslust

Bebauungsplan

„Zainen – West, 2. Änderung“

im Verfahren nach § 13a BauGB

auf

Gemarkung Maisenbach-Zainen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

a) zum Bebauungsplan

b) zu den örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan „Zainen – West, 2. Änderung“

in Maisenbach-Zainen.

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 Maisenbach – Zainen liegt ca. 7 km westlich von Bad Liebenzell auf der Höhe von ca. 620 m NN. In etwa der Ortsmitte von Zainen liegt an der K 4313, nördlich der Calmbacher Straße das Anwesen Calmbacher Straße 12, Flst. 299.

Vom westlichen Ortseingang bis zur Abzweigung der Talstraße in Richtung Maisenbach liegen die Planbereich der Bebauungspläne „Zainen – West“ und „Zainen – West 1. Änderung“.

Der Bebauungsplan „Zainen – West“ wurde am 09.07.1976 und der Bebauungsplan „Zainen – West 1. Änderung“ am 25.07.1994 rechtskräftig.

Das Flst. 299 wird Planungs- und Bauordnungsrechtlich zum Teil über diese beiden Bebauungspläne erfasst. Am westlichen Rand des Flst. 299 überschneiden sich diese beiden Bebauungspläne.

Der Eigentümer des Flst. 299, Calmbacher Straße 12, hat im April 2018 eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten, einer Doppelgarage, 4 PKW- Stellplätzen und einer Dachterrasse über die Stadt Bad Liebenzell beim Landratsamt Calw eingereicht.

Die Stadtverwaltung und der Gemeinderat der Stadt Bad Liebenzell sowie der Ortschaftsrat Maisenbach - Zainen haben der Bauvoranfrage zugestimmt.

Der beantragte Neubau liegt wie oben erwähnt in dem Bereich wo sich die beiden Bebauungspläne überschneiden. Eine überbaubare Fläche für den geplanten Neubau ist in keinem der beiden Bebauungspläne ausgewiesen.

Die Baurechtsbehörde des Landratsamts Calw hat der Bauvoranfrage nicht zugestimmt, da die Grundzüge der Bebauungsplanung berührt sind. Befreiungen in diesem Rahmen sind nicht möglich. Da aber auch die Baurechtsbehörde, wie die Stadt Bad Liebenzell die Nachverdichtung im Innenbereich unterstützt haben sich alle Beteiligten darauf verständigt die beiden Bebauungspläne entsprechend zu ändern und dadurch Planungsrecht zu schaffen.

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.

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 eine zusätzliche Bebauung im Planbereich zu schaffen. Außerdem soll durch die Bebauungsplanänderung gezielt eine Nachverdichtung des Innenbereichs zum Schutz von Natur und Landschaft erreicht werden was auch städtebaulich als sinnvoll erscheint. Ziel und Zweck ist durch die Nachverdichtung den Landschaftsverbrauch durch Neuausweisungen von Baugebieten einzuschränken. Die geplante Bebauungsplanänderung steht deshalb im öffentlichen Interesse.

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

Art der baulichen Nutzung

Wie eingangs beschrieben liegt das Baugrundstück in 2 sich überschneidenden Bebauungsplänen. Die Art der baulichen Nutzung ist für den Bebauungsplan „Zainen – West“ als (MD) Dorfgebiet und für den Bebauungsplan „Zainen – West 1. Änderung“ mit (MD) Dorfgebiet und (MD/e), eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zainen – West“ wird in westlicher Richtung erweitert. Das vorhandene Baufenster wird so umgestaltet, dass eine Bebauung möglich wird. Damit ist die Prägung des Dorfgebietes noch durch den Bestand der landwirtschaftlichen Hofstelle im Geltungsbereich gegeben und ein Wohnhaus in dem neuen Baufenster zulässig.

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Zainen – West“ und „Zainen – West 1. Änderung“ sind auf den mit (MD) Dorfgebiet ausgewiesenen Planbereichen alle Nutzungen nach § 5 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung wird in den Bebauungsplan „Zainen - West, 2. Änderung“ genauso übernommen.

Maß der baulichen Nutzung und Örtliche Bauvorschriften.

Dem Maß der baulichen Nutzung und den Örtlichen Bauvorschriften liegt der ursprüngliche rechtskräftige Bebauungsplan „Zainen – West“ zugrunde. Die Festsetzungen werden in dieser 2. Änderung ergänzt und modifiziert.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen 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 PKW-Stellplätze festgesetzt.

Außerdem wird die Höhenlage des Gebäudes genau definiert. Die Zahl der Vollgeschoße wird differenziert festgesetzt und es wird ein Leitungsrecht ausgewiesen das nicht überbaut werden darf.

Alle weiteren Planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zainen – West“ gelten in vollem Umfang weiterhin.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden hinsichtlich der Dachform und der Zulässigkeit von Dachgauben geändert bzw. ergänzt.

Alle weiteren Örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zainen – West“, gelten in vollem Umfang weiterhin.

Umweltprüfung / Umweltbericht / Grünordnung

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB unter 2 ha überbaubarer Fläche nicht erforderlich. Dies trifft auf den Bebauungsplan „Zainen – West, 2. Änderung“ zu.

Vorbereitende Bauleitplanung

Die Planfläche der Bebauungsplanänderung „Zainen – West, 2. Änderung“ liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zainen – West“ und Zainen - West 1. Änderung“. Diese beiden Bebauungspläne liegen wiederum innerhalb des (FNP) Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell – Unterreichenbach 2020 - rechtskräftig seit dem 15.12.2005. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem (FNP) Flächennutzungsplan entwickelt. Der (FNP) Flächennutzungsplan muss auf Grund der Bebauungsplanänderung bezüglich der Fläche und der Art der baulichen Nutzung nicht geändert werden.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Das Baugrundstück liegt an der gut ausgebauten Calmbacher Straße. 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 in der Calmbacher Straße. 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 „Zainen – West, 2. Änderung“.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Bad Liebenzell hat in seiner Sitzung am 04.06.2019 beschlossen einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt insgesamt 3336 m².

Anerkannt:

Bad Liebenzell

den,.....

Ausgefertigt:

Bad Liebenzell

den,.....

Aufgestellt:

Altensteig

den, 22.05.2019
ergänzt, den 02.09.2019

Stadt Bad Liebenzell

Dietmar Fischer

Bürgermeister

Stadt Bad Liebenzell

Dietmar Fischer

Bürgermeister

Büro für Vermessung
Bauleitplanung
und Geoinformation
Michael Nothacker
Karlstraße 16
72213 Altensteig

Tel.- Nr. 07453 / 8380

E- mail info@nothacker-vermessung.de

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Zainen – West, 2. Änderung“

in Maisenbach – Zainen.

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 „Zainen – West“ rechtskräftig seit 09.07.1976 werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.
- 2** Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist für den Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)**
 - 1.1 (MD) Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO**
(MD) Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Es sind alle Nutzungen nach § 5 BauNVO zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)**
Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschoße und Gebäudehöhen entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

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

3.1 Maximale Gebäudehöhen

Die maximalen Gebäudehöhen (EFH) Erdgeschoßfußbodenhöhe, (TH) Traufhöhe und (FH) Firsthöhe dürfen die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Höhen nicht überschreiten.

4 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.

5 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.

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

6.1 Maßnahme 1: Baufeldräumung

Die Rodung von Hecken, Gebüsch 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.

6.2 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.

Des Weiteren wird empfohlen zur Förderung der vorkommenden Fledermausarten 3 Fledermauskästen am Gebäude oder auch an geeigneten Obstbäumen der näheren Umgebung anzubringen.

7 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellte und mit Leitungsrecht (LR) ausgewiesene Fläche dient der Stadt Bad Liebenzell und dem Eigentümer des Restflurstücks 299 zur Einlegung und Unterhaltung von unterirdischen Wasser- und Abwasserleitungen. Das ausgewiesene Leitungsrecht darf nicht überbaut werden.

8 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz - weiß gestrichelt dargestellt. Die Geltungsbereichsfläche beträgt insgesamt 3336 qm.

9 Hinweis

Alle weiteren rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Zainen – West“ werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Zainen – West, 2. Änderung“

in Maisenbach - Zainen

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 „Zainen – West“ rechtskräftig seit 09.07.1976 werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.
- 2 Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Zainen – West, 2. 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 Dachform

Es sind Satteldächer und Flachdächer mit begehbbarer Terrasse zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind entsprechend der Satzung für Dachaufbauten der Stadt Bad Liebenzell vom 12.04.1988 zulässig.

Hinweis

Alle weiteren rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) des Bebauungsplans „Zainen - West“ 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, usw. bzgl. Strom, Gas, Telefon, Datenleitung, Wasser, Abwasser, usw.) Leitungsauskünfte einzuholen.

2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone, Zone III, des mit Rechtsverordnung vom 20.03.2015 festgesetzten Wasserschutzgebiets für die „Quellen im Lengenbachtal“ der Stadt Bad Liebenzell. Auf die Schutzbestimmungen und Verbote der Rechtsverordnung wird hingewiesen.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Weiteren Zustrombereich der Bad Liebenzeller Heilquellen.

3 Landwirtschaftliche Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass die an das Plangebiet angrenzenden Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Ortsübliche, für eine dörfliche Umgebung typische landwirtschaftliche Emissionen sind möglich und hinzunehmen

Anerkannt:

Bad Liebenzell

den,.....

Ausgefertigt:

Bad Liebenzell

den,.....

Aufgestellt:

Altensteig

den, 22.05.2019
ergänzt den, 02.09.2019

Bad Liebenzell

Dietmar Fischer

Bürgermeister

Bad Liebenzell

Dietmar Fischer

Bürgermeister

Büro für Vermessung

Bauleitplanung

und Geoinformation

Michael Nothacker

Karlstraße 16

72213 Altensteig

Tel.-Nr. : 07453 / 8380

E- mail info@nothacker-vermessung.de