

Landkreis Calw

Stadt Bad Liebenzell



Quelle neuer Lebenslust

Bebauungsplan
VORENTWURF

„Hausäcker -
2. Änderung“

im Verfahren nach § 13a BauGB

auf

Gemarkung Monakam

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

a) zum Bebauungsplan

b) zu den örtlichen Bauvorschriften

„Hausäcker - 2. Änderung“

in Monakam

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 Monakam liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km Luftlinie nordöstlich von Bad Liebenzell auf einer mittleren Höhe von ca. 520 m NN.

Von Süden her kommend geht die Liebenzeller Straße in Höhe der Weilerstraße in die Monbachstraße über. Nach ca. 200m geht linker Hand die Brunnenstraße ab, in deren Verlauf nach ca. 180m rechts der bestehende ev. Kindergarten liegt.

Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung soll der im Ortsteil Monakam befindliche Kindergarten bedarfsgerecht umgebaut und erweitert werden. Die Entwicklung der letzten Baugebiete (Hähren IV, Hähren III Änderung) in den letzten Jahren sowie des neu abgeschlossenen Neubaugebietes „Im Bienengarten“ haben eine erhöhte Nachfrage an Kindergartengruppen. Der Umbau bzw. die Erweiterung soll auch die künftige Nachfrage decken.

Aktuell gibt es zwei Kindergartengruppen sowie eine Krippengruppe, durch die Erweiterung soll deshalb je eine weitere Kindergartengruppe sowie eine Krippengruppe entstehen. Der Schul-Kultur und Sozialausschuss sowie der Gemeinderat haben in ihren Sitzungen am 15.12.2020 beschlossen, den Kindergarten entsprechend umzubauen und zu erweitern. Dies bedingt die Anpassung und Änderung des Bebauungsplanes an die Projektplanung.

Die betroffenen Grundstücke Flst. Nrn. 345/8, 345/14 und 345/25 der Gemarkung Monakam befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hausäcker“. Dieser weist für die Grundstücke unter anderem nur sehr kleine Baufelder, überbaubare Flächen, Geschossflächenzahl ... aus, daher müssen für die baurechtliche Zulässigkeit sowie zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. In diesem Rahmen werden auch die Baufelder für die bereits genehmigten Bauvorhaben berichtigt und für den Neubau entsprechend angepasst. Zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans für den im Abgrenzungsplan dargestellten Bereich, ist ein Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen für ein Verfahren gem. § 13a BauGB liegen vor.

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

Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Planbereich als (WA) Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies wird beibehalten.

Maß der baulichen Nutzung

Dem Maß der baulichen Nutzung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hausäcker“ zugrunde. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,3 auf 0,40 erhöht. Eine Geschossflächenzahl bzw. die Zahl der Vollgeschosse werden nicht mehr festgesetzt. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die bestehenden EFH +/- 0,50m.

Die Baugrenzen werden entsprechend Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan den neuen Anforderungen angepasst und geändert.

Örtliche Bauvorschriften.

Den Örtlichen Bauvorschriften liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hausäcker“ zugrunde.

Verkehrliche Erschließung

Das Baugrundstück ist bereits verkehrlich erschlossen

Ver- und Entsorgung von Abwasser und Frischwasser

Die Ver- und Entsorgung von Abwasser und Frischwasser ist über den Bestand gesichert.

Bezeichnung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan „Hausäcker – 2. Änderung“.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Bad Liebenzell hat in seiner Sitzung am 26.01.2021 beschlossen einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren zu ändern

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt insgesamt 2642 qm.

Anerkannt:

Bad Liebenzell

den,.....

Stadt Bad Liebenzell

Dietmar Fischer
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bad Liebenzell

den,.....

Stadt Bad Liebenzell

Dietmar Fischer
Bürgermeister

Aufgestellt:

Altensteig

den, 16.02.2021

Geoingenieurbüro Thal
Dipl.-Ing.(FH) Walter Thal
Karlstraße 16
72213 Altensteig

Tel.- Nr. 07453 / 8380

E- mail altensteig@geoingenieurbuero.com

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Hausäcker - 2. Änderung“

in Monakam

A Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

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 / 02.07.2017 / 06.07.2017 / 29.07.2017.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) / 13.05.2017.

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 und 5 BauGB und BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 (1) Wohngebäude und nach § 4 Abs. 2 (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Anlagen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie explizit Alten-, Altenwohn- und Pflegeheime sind einschließlich entsprechender Krankenhauseinrichtungen nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach Nr. 3, Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen sind allgemein nicht zulässig.

Ausschluß nach § 1, Abs.5 BauNVO.

- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)**
Grundflächenzahl und Gebäudehöhe entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (siehe Nutzungsschablone)
Geschoßflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschoße werden nicht festgesetzt.
- 3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)**
- 3.1 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).
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.
- 3.2 Maximale Gebäudehöhen (Erdgeschoßfußbodenhöhe)**
Die maximale (EFH = FFB) Erdgeschoßfußbodenhöhe bezieht sich auf die EFH der bestehenden Gebäude und darf um max. +0,50m abweichen.
- 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Flächen sind durch die Baugrenzen bestimmt.
Offene PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nur zwischen dem Hauptgebäude und der südlichen Grundstücksgrenze.
- 5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) gemäß Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan.
- 6 Grünordnung, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr 15, 20 und 25a BauGB)**
- 6.1 Pflanzbindung**
Die im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten.
- 7 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz - weiß gestrichelt dargestellt. Die Geltungsbereichsfläche beträgt insgesamt 2642 qm.

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Hausäcker - 2. Änderung“

in Monakam

A Allgemeine Angaben

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.
- 2 Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Hausäcker – 2. Änderung“ erlassen. (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen).

B Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung LBO vom 05.03.2015
In neuester Fassung.

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

1.1 Dachform

Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdach bzw. extensiv begrüntes Flachdach.

1.2 Dachaufbauten

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig.

2 Äußere Gestaltung der Garagen / Carports

2.1 Dachform

Flachdach bzw. extensiv begrüntes Flachdach.

2.2 Dachneigung

Entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan.

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:

Bad Liebenzell

den,.....

Stadt Bad Liebenzell

Dietmar Fischer
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bad Liebenzell

den,.....

Stadt Bad Liebenzell

Dietmar Fischer
Bürgermeister

Aufgestellt:

Altensteig

den, 16.02.2021

Georingenieurbüro Thal
Dipl.-Ing.(FH) Walter Thal
Karlstraße 16
72213 Altensteig

Tel.- Nr. 07453 / 8380

E- mail altensteig@georingenieurbuero.com