

<u>Beratungsvorlage:</u>	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP 4.3	am 17.07.2023
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen BA-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung	TOP	am 27.07.2023

TOP:

Bebauungsplan "Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof - 8. Änderung" Beratung und Beschlussfassung

- zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- zum Entwurf der 8. Änderung
- Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Teilnehmer im GR: Bauausschussmitglieder

Der Änderungsbebauungsplan "Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof - 8. Änderung" hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung und Garagen auf dem Grundstück (Flst. Nr. 20) östlich der Wittentalstraße zu schaffen. Dem Baugesuch wurde bereits im Januar 2023 im Ortschaftsrat Wittental, im Bauausschuss und im Gemeinderat zugestimmt (Befreiungen für Traufhöhe und außerhalb des Baufensters), vorbehaltlich einer Änderung des Bebauungsplanes.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht in diesem Bereich für das Flurstück Nr. 20 kein Baufenster vor. Geplant ist jedoch ein Baukörper, welcher sich zwischen zwei bereits bestehenden Bestandsgebäuden befindet, um eine adäquate Ausnutzung des Grundstücks zu erzielen.

Entsprechend dem Wunsch soll das bestehende Baufenster in nördlicher Richtung im Zuge der Nachverdichtung vergrößert werden.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Hierbei kann auf die frühzeitige Beteiligungsstufe sowie die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Auf der Grundlage des Entwurfs kann daher direkt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgen. Unterlagen hierzu sind:

- Bebauungsplanentwurf vom 26.05.2023
- Begründung vom 26.05.2023

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat empfiehlt/der Bauausschuss empfiehlt/der Gemeinderat beschließt:

1. Für den im Bebauungsplanentwurf vom 26.05.2023 dargestellten Bereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan "Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof - 8. Änderung" aufgestellt. Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt.
Der Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans "Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof - 8. Änderung" mit textlichen Festsetzungen und Begründung wird in der beiliegenden Fassung vom 26.05.2023, gefertigt von der SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG, gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (§ 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird ortsüblich bekannt gemacht.



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Entwurf) **Gemeinde Stegen**

Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof – 8. Änderung

Stand: 26.05.2023



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof – 8. Änderung" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

1. § 9 Abs. 2

Für den Erweiterungsbereich ist die Höhe von 4,30 m als Traufhöhe = Außenwandhöhe (Schnittpunkt Außenwand – Unterkante Sparren ab Oberkante natürliches Gelände in Gebäudemitte) anzusehen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bachmättle/ Eichbühl/ Hannissenhof", in Kraft getreten am 25.01.1967, zuletzt geändert durch den am 21.07.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof – 7. Änderung", werden wie folgt geändert:

- § 9 Abs.2 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1 geändert.

II. Hinweise

Die übrigen zeichnerischen und textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes "Bachmättle/ Eichbühl/ Hannissenhof", in Kraft getreten am 25.01.1967, zuletzt geändert durch den am 21.07.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof – 7. Änderung", werden von den Änderungen nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.



IV. Verfahrensvermerke

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am xx.yy.xxyy |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xxyy |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 5. Öffentliche Auslegung | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 6. Als Satzung beschlossen | am xx.yy.xxyy |
| 7. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am xx.yy.xxyy |

Ausgefertigt:

Stegen, den _____

Kleeb, Bürgermeisterin

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) **Gemeinde Stegen**

Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof – 8. Änderung

Stand: 26.05.2023



1. GELTUNGSBEREICH

Die Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des Flst. Nr. 20 und das Flst. Nr. 20/25 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bachmättle/Eichbühl/ Hannissenhof" im Ortsteil Wittental.

Die Größe des Geltungsbereichs der Änderung beträgt ca. 0,28 ha.

2. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan "Bachmättle/Eichbühl/ Hannissenhof", in Kraft getreten am 25.01.1967, zuletzt geändert durch den am 29.07.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Bachmättle/Eichbühl/ Hannissenhof – 7. Änderung".

3. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Durch die Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen in Bezug auf die geänderten Nutzungsanforderungen vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch soll eine kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen innerörtlichen Flächen gewährleistet werden.

Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, da die Maßnahme der Attraktivierung der Nutzbarkeit vorhandener Bauflächen dienen. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung lediglich auf eine bereits bebaute Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bachmättle/Eichbühl/ Hannissenhof" bezieht.

Aufgrund der Größe des Plangebiets (Überbaubare Grundstücksfläche unter 20.000 m²) kann von einer überschlägigen Prüfung gem. Anlage 2 zum BauGB abgesehen werden.

4. ERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Änderungsbebauungsplan "Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof – 8. Änderung" hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung und Garagen auf dem Grundstück (Flst. Nr. 20) östlich der Wittentalstraße im Ortsteil Wittental zu schaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht in diesem Bereich für das Flurstück Nr. 20 kein Baufenster vor. Geplant ist jedoch ein Baukörper, welcher sich zwischen zwei bereits bestehenden Bestandsgebäuden befindet, um eine adäquate Ausnutzung des Grundstücks zu erzielen.

Entsprechend dem Wunsch soll das bestehende Baufenster in nördlicher und westlicher Richtung im Zuge der Nachverdichtung vergrößert werden, sodass sich auch die bereits bestehende Garage innerhalb der Baugrenze befindet. Ebenfalls soll die mittlere Traufhöhe von 4,00 m auf 4,30 m festgelegt werden, um die Planungen auf dem Grundstück ermöglichen.



5. DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

5.1 Erschließung/ Verkehrsanlagen

Die äußere Erschließung des durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereiches bleibt in ihrem derzeitigen Bestand erhalten und erfolgt weiterhin über die Wittentalstraße und die bereits bestehende Zufahrt für das Gebäude Nr. 16.

Mit einer wesentlichen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs ist durch die Änderungen nicht zu rechnen.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im nord-östlichen Grundstücksbereich vergrößert, um unter dem Aspekt der Nachverdichtung und Schaffung von neuem Wohnraum eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu erzielen.

Ebenso wird die bereits bestehende Garage auf dem Flst. Nr. 20/25 vollständig in das Baufenster einbezogen.

6. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof" einschließlich seiner Änderungen bezieht.

Bei der Planaufstellung handelt es sich um einen bereits zur Bebauung genehmigten Bereich. Erforderliche Rodungsarbeiten für Gehölze sind außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen. Eine Gefährdung von besonders geschützten Vogelarten und streng geschützten Arten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten.

7. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Sämtliche Kosten des Verfahrens sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.



aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, 26.05.2023

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung
Bahnhofstraße 4
73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xy.xy.xyxy zugrunde.

Stegen, den _____

Kleeb, Bürgermeisterin



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 u. 2 BauGB und BauNVO §§ 1-10

	Dorfgebiet
o	offene Bauweise
II	Zahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl
45°-48°	Dachneigung
WH	zulässige Traufhöhe (Außenwandhöhe)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
<u>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</u> § 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO	
	Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	Baugrenze aufzuhebend
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

MD	II=I+ID
0,4	
o	45°-48°
WH = 4,30m	

Stand der Planunterlage 05/2023
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Gemeinde Stegen

Gemarkung Wittental



BEBAUUNGSPLAN

Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof - 8. Änderung

Zeichnerischer Teil

Maßstab 1:500

Entwurf vom 26.05.2023

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am xx.yy.xxyy
Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung (§ 2 (1) BauGB)	am xx.yy.xxyy
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom xx.yy.xxyy bis xx.yy.xxyy am xx.yy.xxyy
Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung	am xx.yy.xxyy
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom xx.yy.xxyy bis xx.yy.xxyy am xx.yy.xxyy
Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung (§ 3 (2) BauGB)	am xx.yy.xxyy
Als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB)	am xx.yy.xxyy

Der Lageplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung.

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Teil des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet. Die Planunterlage genügt den Anforderungen der §§1 und 2 der Planzeichenverordnung 1990, vom 18. Dezember 1990, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Stegen, den _____
Bürgermeisterin KleeB

Durch öffentliche Bekanntmachung
in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB) am _____

Planverfasser:

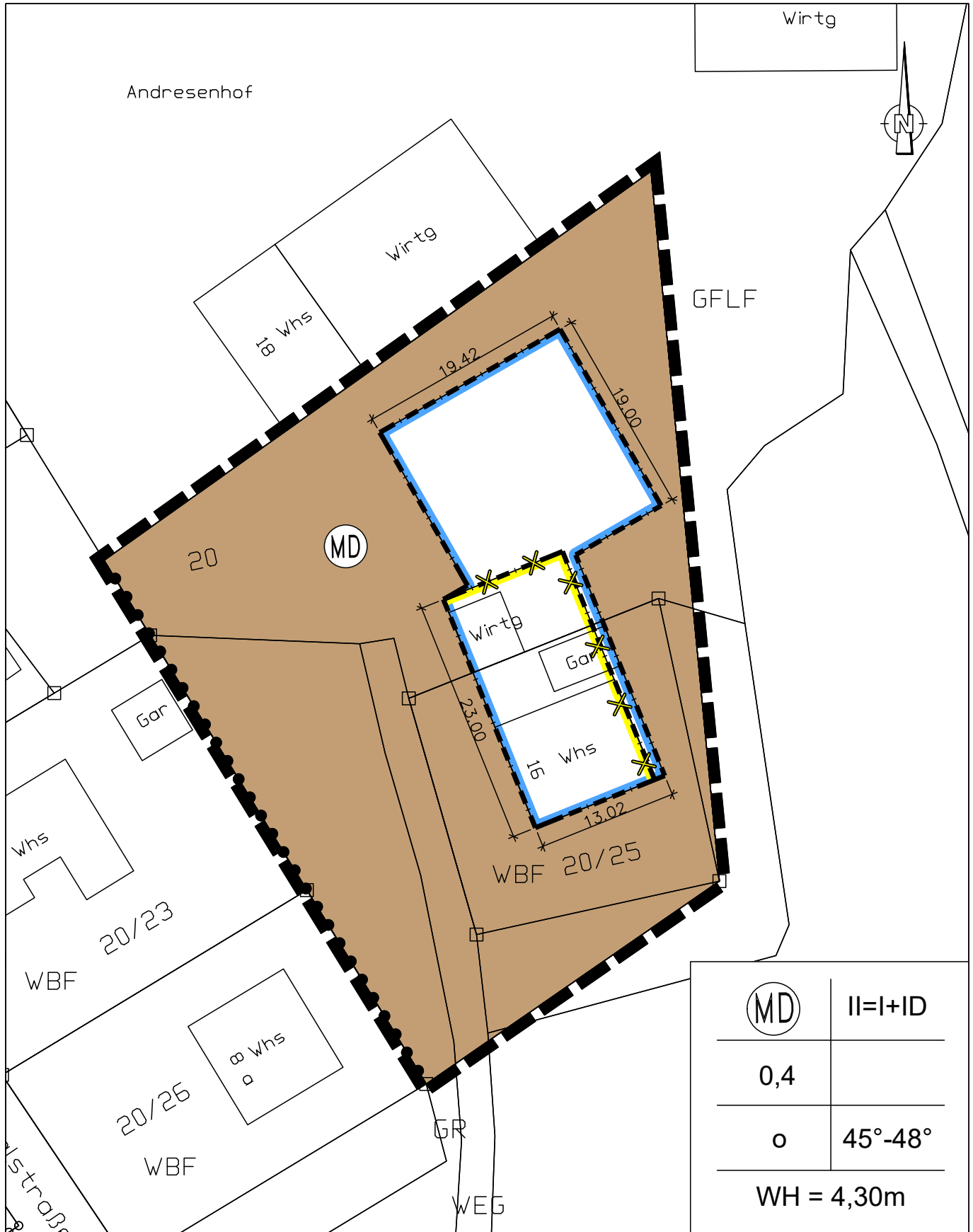


SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

73235 Weilheim/Teck • Bahnhofstraße 4 • Tel. 07023/90074-0
76479 Steinmauern • Elchesheimer Straße 1a • Tel. 07222/104756-0
www.si-ingenieure.eu info@si-ingenieure.eu

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG - 73235 Weilheim a. d. Teck



Ⓜ	II=I+ID
0,4	
o	45°-48°
WH = 4,30m	

a	Index	Datum/Kürzel	Änderung		
SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung 73235 Weilheim/Teck • Bahnhofstraße 4 • Tel. 07023/90074-0 76479 Steinmauern • Elchesheimer Straße 1a • Tel. 07222/104756-0					
Landkreis	Breisgau-Hochschwarzwald	Bebauungsplan "Bachmättle/Eichbühl/ Hannissenhof - 8. Änderung" Entwurf vom 26.05.2023			
Gemeinde	Stegen				
Gemarkung	Wittental				
	Datum	Name	Maßstab	Projektnummer	Planbezeichnung
Gezeichnet	26.05.2023	sc	1:500	23201	BEBPlan_500.pdf
Geprüft	26.05.2023	CT			