

GEMEINDE BÖTZINGEN AM KAISERSTUHL
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
“STEINSTRASSE”

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.03.2018

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Bötzingen am Kaiserstuhl:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH

TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • E-Mail: info@ruppel-plan.de

INHALT

Satzung

Begründung

Deckblatt zum zeichnerischen Teil (siehe Originalplan)

**SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„STEINSTRASSE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.03.2018

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Bötzingen am Kaiserstuhl hat am 20.03.2018 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Steinstraße“ als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13 a, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 25 vom 12.05.2017)
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 25 vom 12.05.2017)
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Steinstraße“ betrifft nur den Bereich der Nutzungsabgrenzungen für das „Urbane Gebiet“ gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil.

§ 2 Inhalt und Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes

- (1) Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Steinstraße“ wird im Bereich für das „Urbane Gebiet“ durch ein Deckblatt zur 1. Änderung vom 20.03.2018 geändert.

(2) Die Bebauungsvorschriften werden wie folgt geändert:

Ziffer 1.1 erhält folgende Fassung:

„1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil das „**Urbane Gebiet**“ nach § 6a BauNVO und eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) festgesetzt.

Im „**Urbanen Gebiet**“ sind die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO **allgemein zulässig**:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten „**Fläche für Gemeinbedarf**“ sind eine Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.“

(3) Die Bebauungsvorschriften werden wie folgt geändert:

Ziffer 1.4.2 erhält folgende Fassung:

„1.4.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Abweichende und genehmigte Nutzungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes sind ausnahmsweise zulässig.“

(4) Ziffer 1.4.3 der Bebauungsvorschriften erhält folgende Fassung:

„1.4.3 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

1.4.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe, gemessen in der Mitte des Gebäudes, darf nicht höher als 1,0 m über der Straßenoberkante (Randsteinoberkante), von der das Gebäude erschlossen wird, liegen.

SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „STEINSTRASSE“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.03.2018

Seite - 3/5 -

1.4.3.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachkonstruktion darf nicht mehr als 6,50 m betragen.

1.4.3.3 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe ("H"), gemessen von der Oberkante Straße (Randstein) bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First), darf das für den entsprechenden Bereich im zeichnerischen Teil festgesetzte Maß nicht überschreiten.

1.4.3.4 Ausnahmen

Ausnahmsweise zulässig sind Überschreitungen von den Höhenbegrenzungen nach Ziff. 1.4.3.1 - 2 bei Gebäuden, die bis zum Satzungsbeschluss der 1. Änderung errichtet wurden, sowie Ausnahmen von den Höhenbegrenzungen nach Ziff. 1.4.3.3 bei Gebäuden, die bis zum 07.07.2009 (Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes) errichtet wurden.“

(5) Nach Ziffer 1.5.2 der Bebauungsvorschriften wird Ziff. 1.5.3 neu hinzugefügt:

„1.5.3 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten und von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche Anlagen, Nutzungen und Lagerplätze, ausgenommen Stellplätze, private Verkehrsflächen und bauliche Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m ab Oberkante vorhandenes Gelände nicht zulässig.“

(6) Nach Ziffer 1.8.2 der Bebauungsvorschriften wird Ziff. 1.8.3 neu hinzugefügt:

„1.8.3 Private Grün- und Pflanzflächen

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Grün- und Pflanzflächen sind bauliche Anlagen und Lagerplätze nicht zulässig. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen.“

(7) Beigefügt ist die Begründung vom 20.03.2018.

§ 4 Inkrafttreten der Änderung, Aufhebung bisheriger Festsetzungen

(1) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Steinstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig tritt der geänderte Teil des Bebauungsplanes „Steinstraße“ im Geltungsbereich des Deckblattes zur 1. Änderung außer Kraft.

SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „STEINSTRASSE“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.03.2018

Seite - 4/5 -

HINWEISE

Hinweise der Südwestdeutschen Verkehrs-Aktiengesellschaft (SWEG)

- Auf das Landeseisenbahngesetz wird hingewiesen (Bauten und Handlungen in Bahnnähe).
- Eine Bepflanzung mit Bäumen mit einem Gleisabstand von weniger als 8,00 m ist zu unterlassen. Baumwurzeln dürfen den Bahngraben bzw. Bahnkörper nicht unterwurzeln. Die Begrünung der Außenanlage ist unter Beachtung der Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes vorzunehmen.
- Ferner wird darauf hingewiesen, dass die SWEG eine Haftung für Schäden oder Beeinträchtigung irgendwelcher Art, die durch den Bahnbetrieb entstehen können (z.B. durch Erschütterung, Lärm oder Luftverunreinigung und dgl.) nicht übernimmt. Dies gilt insbesondere für die ab dem Jahr 2016 geplante Elektrifizierung der Strecke mit dem System 1 AC, 15 kV, 16,7 Hz.
- Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung dürfen sich nicht auf das Bahngelände erstrecken.
- Die Verkehrssicherheit des Weges muss mittels einer Abgrenzung (Schutzplanke/Zaun) zur Bahnlinie wieder hergestellt werden.

Hinweise der Netze BW GmbH, Rheinhausen

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind. Das Plangebiet wird an das vorhandene 0,4 kV-Ortsnetz angeschlossen. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Hinweise zum Artenschutz, Gehölzrodung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Gehölzarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Sofern die Gehölze außerhalb der gesetzlichen Schonzeit entfernt werden müssen, ist rechtzeitig vorab eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 20.03.2018

(Datum des Satzungsbeschlusses)



(Schneckenburger, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „STEINSTRASSE“

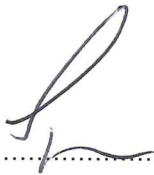
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.03.2018

Seite - 5/5 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der geänderten Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen übereinstimmt.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den **22. MAI. 2018**



.....
(Schneckenburger, Bürgermeister)

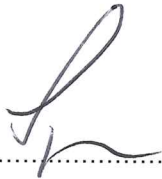


.....
(Dienstsiegel)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

vom **22. JUN. 2018**

Bötzingen am Kaiserstuhl, den **22. JUN. 2018**



.....
(Schneckenburger, Bürgermeister)



.....
(Dienstsiegel)