

**GEMEINDE BÖTZINGEN AM KAISERSTUHL**  
**LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD**

**5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
**"LAIRE"**

**MIT**

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

---

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.10.2015

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**

Satzungen zur 5. Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Begründung zur 5. Änderung

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Deckblattplan

**SATZUNGEN DER GEMEINDE BÖTZINGEN AM  
KAISERSTUHL**

ZUR

**5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „LAIRE“**

UND

**DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR  
5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „LAIRE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.10.2015

# SATZUNGEN ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAIRE" UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.10.2015

Seite - 1/3 -

---

## Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Bötzingen am Kaiserstuhl hat am 13.10.2015 in öffentlicher Sitzung

- a) die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Laire“ und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Laire“ nach § 74 LBO

gem. § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m. W. v. 26.11.2014 ,
- 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 Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) m.W.v. 20.09.2013,
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Laire“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Laire“

ergibt sich aus dem gemeinsamen Deckblatt vom 13.10.2015 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Laire" vom 25.05.1961, als Satzung beschlossen am 28.11.1967.

# SATZUNGEN ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAIRE" UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.10.2015

Seite - 2/3 -

## § 2 Bestandteile der 5. Bebauungsplanänderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung bestehen aus:

- a) textlicher Teil - Bebauungsvorschriften - i.d.F. vom 13.10.2015
- b) Deckblatt, Maßstab 1:1000, i.d.F. vom 13.10.2015

Beigefügt ist:

- a) Begründung zur Bebauungsplanänderung i.d.F.vom 13.10.2015

## § 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) textlicher Teil - örtliche Bauvorschriften - i.d.F.vom 13.10.2015
- b) gemeinsames Deckblatt i.d.F.vom 13.10.2015

Beigefügt ist die Begründung der örtlichen Bauvorschriften i.d.F.vom 13.10.2015

## § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Laire“ zuwider handelt.

## § 5 Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung und die Örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Gleichzeitig treten die Bebauungsvorschriften sowie der zeichnerische Teil vom 25.05.1961 des Bebauungsplanes „Laire“ im Bereich der 5. Änderung außer Kraft.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 13.10.2015

  
.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)



# SATZUNGEN ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAIRE" UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.10.2015

Seite - 3/3 -

## Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen am Kaiserstuhl übereinstimmen.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 23. NOV. 2015   
(Schneckenburger, Bürgermeister)



**Rechtswirksam** durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

vom 15. JAN. 2016

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 15. JAN. 2016   
(Schneckenburger, Bürgermeister)



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „LAIRE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.10.2015

# **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sowie die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 4 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO:

Tankstellen.

**Nebenanlagen** nach § 14 (2) BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig, soweit keine weiteren Festsetzungen dem widersprechen.

## **1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei nur ein Einzelhaus zulässig ist.

## **1.3 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Zulässig ist im Änderungsbereich nur eine Wohnung.

## **1.4 Maß der baulichen Nutzung**

### **1.4.1 Grundflächenzahl (§ 16 und 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

### **1.4.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird mit II festgesetzt.



### **1.4.3 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**

#### **1.4.3.1 EG-Höhe**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf nicht höher als die im Mittel gemessene vorhandene natürliche Geländehöhe liegen.

#### **1.4.3.2 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

Die Traufhöhe, gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenmauer/Unterkante Dachkonstruktion darf nicht mehr als 6,0m betragen.

### **1.4.4 Mindestgrundstücksgröße**

Wohnbaugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 600 qm aufweisen.

### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

#### **1.5.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die oberirdisch nicht durch Gebäudeteile überschritten werden dürfen.

#### **1.5.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten offen sind) sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) muss mindestens **1,0 m** betragen.

### **1.6 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **1.6.1 Ausschluss von Metaldächern**

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dach- eindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

#### **1.6.2 Minimierung der Flächenversiegelung**

Private Wege und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasser- durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Die unbebauten Flächen privater Grundstücke sind als wasserdurchlässige Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.6.3 Biotop**

Im Deckblattplan ist ein Teil des Biotops Nr. 179 123 150 534, Hohlweg „Rossel“ eingetragen.

Es handelt sich um ein geschütztes Biotop nach § 32 NatSchG BW. Änderungen oder Beeinträchtigungen des Biotops sind nicht erlaubt.

## **2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer Fläche für archäologische Kulturdenkmale des Mittelalters mit der Bezeichnung „Mittelalterliche Burgstelle auf dem Seelenberg mit Vorburg unbekannter Ausdehnung westlich des Grabens“.

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 (Landesamt für Denkmalpflege), Berliner Str. 12, 73728 Esslingen a.N., zu benachrichtigen.

Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

### **2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung**

#### **2.2.1 Häusliche Abwässer**

Alle häuslichen Abwässer sind in den öffentliche Mischwasserkanalisation der Gemeinde Bötzingen am Kaiserstuhl abzuleiten.

#### **2.2.2 Befestigte Flächen**

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

#### **2.2.3 Abnahme der Grundleitungen**

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

#### **2.2.4 Nachweis der Dichtheit**

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

#### **2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte**

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

### **2.2.6 Entwässerungssatzung**

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Bötzingen am Kaiserstuhl anzuwenden.

## **2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten**

### **2.3.1 Oberboden**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

### **2.3.2 Bodenarbeiten**

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

### **2.3.3 Bodenabtrag**

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

### **2.3.4 Geländeaufschüttungen**

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

### **2.3.5 Bauschutt**

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

### **2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden**

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen zwischenzulagern.

### **2.3.7 Lagerung des Oberbodens**

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

### 2.3.8 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### 2.4 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

### 2.5 Retentionszisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) im Mischgebiet

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts soll das Niederschlagswasser von Dachflächen gesammelt und nur gedrosselt abgeleitet werden. Dazu soll die Errichtung und der dauerhafte Erhalt von Retentionszisternen mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorgesehen werden.

Das Rückhaltevolumen soll je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche mindestens 2 cbm und der Drosselabfluss mindestens 0,2 l/s und max. 0,3 l/s pro 100 qm versiegelte Fläche betragen.

### 2.6 Geotechnik

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zu Grund- bzw. Schichtwasserhältnissen, zur Standicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 2.7 Hinweise der Netze BW GmbH, Rheinhausen

Die herzustellen Stromanschlüsse im Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik am vorhandenen Niederspannungsnetz ausgeführt werden. Die Kabelverlegung kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind. Hinsichtlich der Kabeltrasse wird um Berücksichtigung des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Der Bauablauf ist so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage“ erfolgen können. Für Kabelverlegearbeiten wird eine Bauzeit von ca. 2 Wochen benötigt.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 13.10.2015

.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)



# HINWEISE ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAIRE"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.10.2015

Seite - 7/7 -

---

## Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen am Kaiserstuhl übereinstimmen.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 23. NOV. 2015  .....

(Schneckenburger, Bürgermeister)



**Rechtswirksam** durch Bekanntmachung vom 15. JAN. 2016 .....

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 15. JAN. 2016  .....

(Schneckenburger, Bürgermeister)



**BEGRÜNDUNG  
ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAIRE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.10.2015

## **1 Lage, Zielsetzungen, Verfahren**

### **1.1 Lage**

Der Bereich der 5. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes „Laire“ liegt im Südwesten von Bötzingen und am westlichen Ende des Laireweges. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 632 qm.

### **1.2 Zielsetzungen**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Laire“ dient dem Ziel, das Baugebiet „Laire“ nach Süd-Westen abzurunden. Dazu wird ein weiterer Bauplatz für die Errichtung eines Wohngebäudes planungsrechtlich vorbereitet.

Da die Erschließungsanlage bereits vorhanden ist, kann durch die Maßnahme Verkehrsfläche an anderer Stelle eingespart werden, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient. Gleichzeitig wird vermieden, Flächen an anderer Stelle zu versiegeln.

Die neu geschaffene Baumöglichkeit dient dem Bedarf an Wohnbaufläche für Bötzingen Bürger und somit der Eigenentwicklung der Gemeinde.

### **1.3 Verfahren**

Das Verfahren wird nach § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um einen Fall der Innenentwicklung handelt. Die Fläche hätte durch eine Einbeziehungssatzung in den bebauten Ortskern einbezogen werden können, wenn kein Bebauungsplan vorliegen würde. Die neu bebaubare Fläche ist an zwei Seiten von bestehender Bebauung umgeben und durch die Bebauungsplanänderung wird der Ortsteil abgerundet. Eine spätere Erweiterung nach Westen gemäß der Darstellung im FNP ist sogar möglich.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung hat bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 eine Größe von nur 190 qm, was weit unter der Grenze von 20.000 qm liegt, sodass keine Einzelfall-Vorprüfung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich ist. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet (s. dazu Ziff. 2 auf Seite 3/6, Tabelle zur Bewertung der Schutzgüter), ebenso auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Grundflächen von Bebauungsplänen, die in zeitlichem, räumlichem oder funktionalem Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht mitzurechnen.

#### **Qualifikationsmerkmale**

Der Bebauungsplan „Laire“ mit der 5. Änderung enthält die Mindestfestsetzungen nach § 30 (1) BauGB, so dass es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt. Vorhaben sind danach zulässig wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

#### **Verfahrensübersicht nach § 13 a BauGB:**

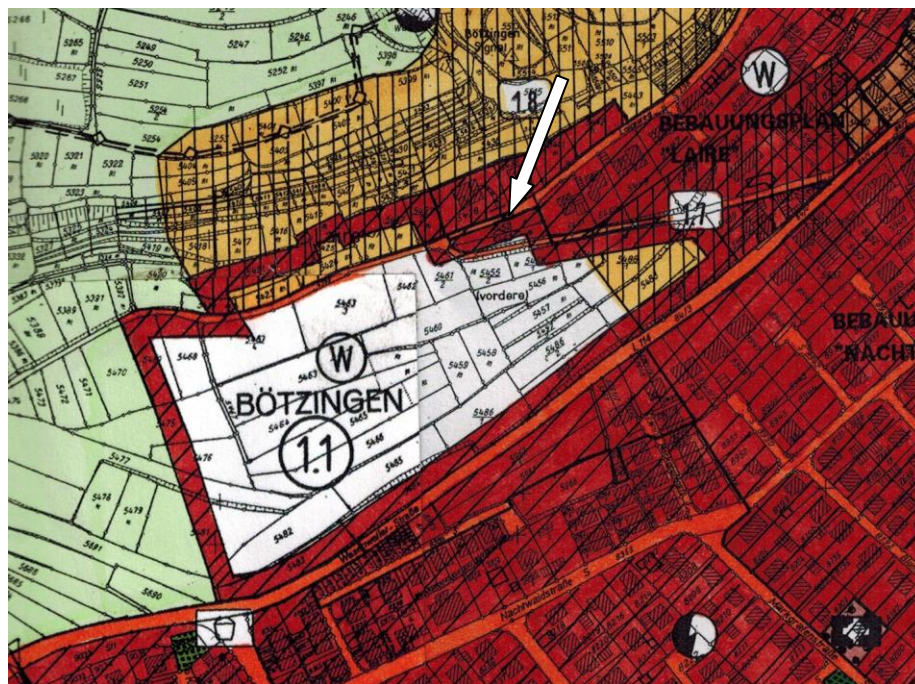
Aufstellungsbeschluss:	28.04.2014
1. öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 13 a BauGB:	26.05. - 27.06.2014
2. öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB	04.05. - 20.05.2015
Satzungsbeschluss:	13.10.2015



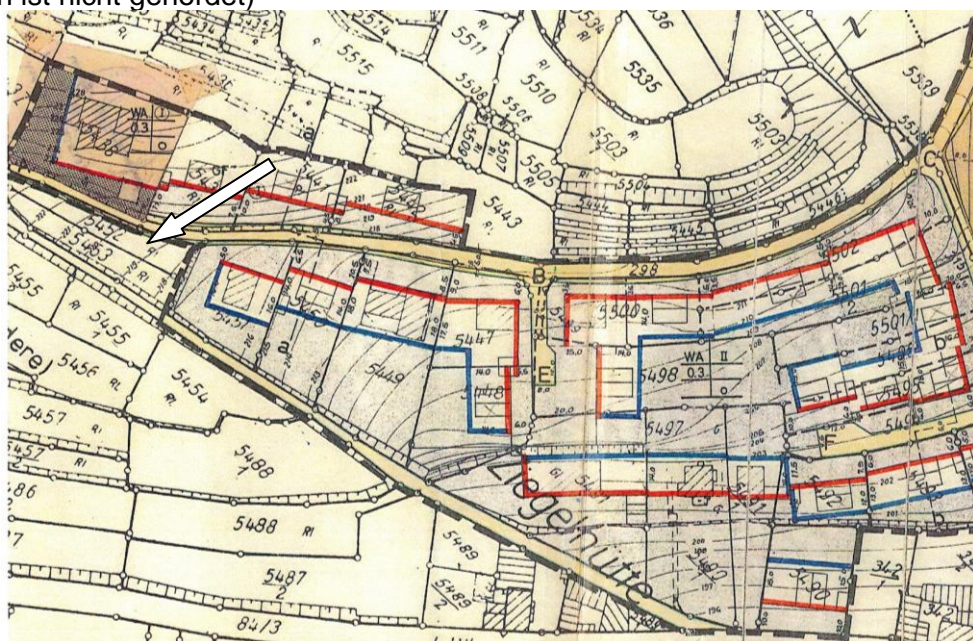
## 1.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich vollständig als (geplante) Wohnbaufläche dargestellt (s.u.). Die Bebauungsplanänderung ist daher vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald nicht erforderlich ist.

**Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Kaiserstuhl – Tuniberg“, Teilplan Bötzingen**  
(Pfeil zeigt auf den Änderungsbereich)



**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Laire“:**  
(Plan ist nicht genodet)



## **2 Bewertung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

<b>FNP-Darstellung:</b>	Wohnbaufläche
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Rebfläche
<b>Landschaftsplan:</b>	keine Vorgaben, da innerhalb der Siedlungsgrenze
<b><u>SCHUTZGUT:</u></b>	<b><u>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES:</u></b>
<b>Mensch</b>	Immissionen: Geringer Straßenverkehrslärm, keine Maßnahmen erforderlich. Wohnqualität: Zu vernachlässigende oder geringe Auswirkungen durch neues Wohngebäude.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Am südlichen Rand der Änderungsfläche liegt ein Biotop (s. Planeintrag), das nicht verändert werden darf (s. Ziff. 1.7.3 Bebauungsvorschriften). Aufgrund der geringen Eingriffsfläche kann insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten ausgeschlossen werden.
<b>Boden</b>	Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen. Natürliche Bodenfruchtbarkeit: geringer Verlust durch Bebauung (ein Wohngebäude) Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: unerhebliche Auswirkungen. Filter und Puffer für Schadstoffe: vernachlässigbare Auswirkungen.
<b>Wasser</b>	Oberflächengewässer: nicht betroffen.
<b>Klima und Luft</b>	Zu vernachlässigende Auswirkungen.
<b>Landschaftsbild</b>	Die Änderungsfläche ist von zwei Seiten von bebauten Grundstücken umgeben. Die Bebauung wird wie der umgebende Bestand höhenmäßig eingeschränkt. Die Fläche ist durch umgebenden Busch- und Baumbestand gut in die Landschaft eingebunden, sodass keine erhebliche Beeinträchtigung stattfindet.
<b>Kultur- und Sachgüter:</b>	Die Fläche liegt im Bereich „Mittelalterliche Burgstelle auf dem Seelenberg mit Vorburg unbekannter Ausdehnung westlich des Grabens“ (s. Hinweise).
<b>Wechselwirkungen</b>	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

## **Artenschutz**

Eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume aufgrund der Kleinräumigkeit nicht vorhanden sind und die überbaubaren Flächen bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden (Reben).

Mit Hinweis auf § 44 BNatSchG ist darauf zu achten, dass Baufeldfreimachungen außerhalb der Fortpflanzungszeit im Winterhalbjahr von September bis Februar erfolgen müssen, sofern Brutstätten von Vögeln betroffen sind.

Insbesondere ist das Biotop bei Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.

## **3 Erschließung**

### **3.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt vom Laireweg. Als öffentliche Erschließungsmaßnahme, die dem gesamten Baugebiet „Laire“ zugute kommt, ist die Erweiterung der Wendeplatte vorgesehen.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück kann an die bestehenden Versorgungsnetze des Gebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation angeschlossen werden.

### **3.3 Entwässerung**

Die Schmutzwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation.

Zur teilweisen Rückhaltung des Niederschlagswassers sollte eine Zisterne vorgesehen werden (s. Hinweise zum Bebauungsplan).

## **4 Begründung der Bauvorschriften**

### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil das "**Allgemeine Wohngebiet**" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand und der Festsetzung des Bebauungsplanes „Laire“.

Da Tankstellen offensichtlich nicht dem Standort entsprechen, da die notwendige Verkehrsanbindung fehlt, wird diese Nutzung ausgeschlossen.

**Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO sollen allgemein zulässig sein und können auch auf den nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Biotopfläche errichtet werden. Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind in jedem Fall einzuhalten.

### 4.1.2 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise soll eine lockere Bebauung, die sich an den Bestand einfügt, sicherstellen. Die Gebäudelänge wird durch das Baufenster begrenzt.

### 4.1.3 Wohnungen je Gebäude

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal 1 beschränkt, um die Wohndichte der gewachsenen Struktur anzupassen. Es soll vermieden werden, dass durch eine zu hohe Ausnutzung der Baufläche die gewachsene städtebauliche Struktur verloren geht und die Verkehrserschließungsanlage nicht unnötig überlastet wird. Der zusätzliche Verkehr durch die hinzukommende Wohnung (2 PKW) wird als vertretbar angesehen.

### 4.1.4 Maß der baulichen Nutzung

#### 4.1.4.1/2 Grundflächenzahl, Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl), das im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, soll eine aufgelockerte Bebauung sicherstellen. Daher wird die GRZ von dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Um das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung auch für den Änderungsbereich zu beizubehalten, wird ebenfalls die Zahl der Vollgeschosse (II) übernommen.

#### 4.1.4.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen (Erdgeschossrohfußbodenhöhe und Traufhöhe) werden als Obergrenzen festgesetzt, um bei maximaler Ausnutzung anderer Festsetzungen (z. B. durch Zusammenwirken von Baufenstern und Dachneigung) zu hohe Gebäudeentwicklungen, die das Gesamtbild stören könnten oder sich nicht in das Gebiet „Laire“ einfügen, zu vermeiden.

Der untere Bezugspunkt der EG-Höhe ist das vorhandene natürliche Gelände, das im Bauantrag nachzuweisen ist. Da es sich um ein leicht geneigtes Gelände handelt, ist die EG-Höhe in der Gebäudemitte zu messen.

Im alten Bebauungsplan „Laire“ war die Gebäudehöhe, gemessen von der „Geländeoberkante bis zur Traufe“ ebenfalls mit 6,0 m angegeben.

Diese Werte werden für die 5. Änderung dahingehend präzisiert, dass der untere Bezugspunkt auf die EG-Rohfußbodenhöhe gelegt wird, die der im Mittel gemessenen der natürlichen Geländeoberkante entspricht.

#### 4.1.4.4 Mindestgrundstücksgröße

Wie in der 4. Änderung zum Bebauungsplan Laire eingeführt, müssen Wohnbaugrundstücke eine Mindestgröße von 600 qm aufweisen. Dies soll auch für den Änderungsbereich gelten, damit sich das Gebäude in die Umgebung einfügt.

### 4.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

#### 4.1.5.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die für oberirdische Gebäudeteile gelten.

#### **4.1.5.2 Stellplätze, Garagen und Carports**

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf gesehen wird und dies im Bebauungsplan „Laire“ ebenfalls nicht vorgesehen ist.

Der geforderte Mindestabstand von 1,0 m von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, eine Behinderung der Fahrdynamik bei größeren Fahrzeugen zu vermeiden.

#### **4.1.6 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft**

##### **4.1.6.1 Ausschluss von Metaldächern**

Die vorgesehene Regelung dienen dem Schutz des Bodens und des Wasserkreislaufes vor Verunreinigung mit Schwermetallen, wie sie durch Metaldächer und metallische Dachmaterialien verursacht werden können.

##### **4.1.6.2 Minimierung der Flächenversiegelung, Biotop**

Die vorgesehenen Regelungen dienen ebenfalls dem Schutz des Bodens und dem Wasserkreislauf. Ziel ist es, möglichst viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Auf den gesetzlich verankerten Schutz des Biotops wird hingewiesen.

##### **4.1.6.3 Biotop**

Auf den gesetzlich verankerten Schutz des Biotops wird hingewiesen.

##### **4.1.6.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB für Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

#### **5 Kosten**

Der Gemeinde Bötzingen entstehen durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung lediglich Erschließungskosten in Höhe von ca. 14.000 EUR für die Herstellung der verbesserten Wendemöglichkeit.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 13.10.2015

.....

(Schneckenburger, Bürgermeister)



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „LAIRE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.10.2015

## **1 Dachformen und Dachflächen**

### **1.1 Dachformen**

Zulässig sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 35° Dachneigung.

Bei untergeordneten Dachflächen sind auch Pultdächer mit mindestens 25° Dachneigung zulässig.

Nebengebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Die Dachüberstände der Hauptgebäude, gemessen als waagrechter Abstand zwischen Außenwand und Außenkante Sparrenkopf bzw. Ziegel, müssen an der Traufseite mindestens 0,40 m, an der Giebelseite mindestens 0,30 m betragen.

### **1.2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind nicht-glänzende oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in der Farbskala rötlich bis braun-schwarz zu verwenden.

Materialien zur Energiegewinnung sind allgemein zulässig.

### **1.3 Dachgauben**

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt 1/2 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten.

Der Gaubenansatz muss mindestens eine Ziegelreihe unterhalb des Firstes beginnen.

Dachgauben müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen.

### **1.4 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone) sind nicht zulässig.

## **2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt. Bruchzahlen sind aufzurunden.

## **3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, gemessen ab angrenzender Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn, eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Bötzingen, den 13.10.2015

  
.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
"LAIRE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.10.2015

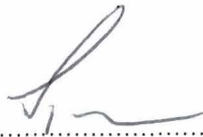
Seite - 2/2 -

---

**Ausgefertigt:**

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

Bötzingen, den **23. NOV. 2015**

  
.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)



**Rechtswirksam** durch Bekanntmachung vom **15. JAN. 2016**

Bötzingen, den **15. JAN. 2016**

  
.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)





**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „LAIRE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.10.2015

## **1 Allgemeines**

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Laire“ ist identisch mit dem Änderungsbereich gemäß Deckblatt vom 13.10.2015.

Die örtlichen Bauvorschriften werden inhaltlich weitgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, jedoch teilweise an den heutigen Standard angepasst um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke bzw. Gebäude im Sinne des sparsamen Umgangs mit Bauflächen zu ermöglichen.

## **2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **2.1 Dachformen und Dachflächen**

#### **2.1.1 Dachformen**

Für Hauptgebäude werden im Bebauungsplan „Laire“ Satteldächer vorgeschrieben. Diese Vorschrift wird zur Erhaltung des Ortsbildes beibehalten.

Die zulässige Dachneigung wird jedoch gegenüber dem alten Bebauungsplan etwas angehoben (Obergrenze max. 35° statt 30°), um eine bessere Ausnutzung des Dachraumes zu ermöglichen.

Nebengebäude, insbesondere Garagen und Carports, sind mit einer Dachneigung von mindestens 25° zu versehen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, was im Hinblick auf die Topografie des Geländes möglich und sinnvoll wäre.

Die Bemessung der Dachüberstände bezieht sich auf Mindestmaße, die nicht unterschritten werden dürfen. Die Vorschrift orientiert sich am Bestand ortstypischer Gebäude.

#### **2.1.2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind nur nicht-glänzende oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in der genannten Farbskala zulässig. Hierdurch wird eine ruhige Dachlandschaft gewährleistet.

#### **2.1.3/4 Dachgauben, Dacheinschnitte**

Durch Dachgauben soll die Grundform des Daches als wichtiges Gestaltungselement sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

Diese Beeinträchtigung kann z.B. dann vorliegen, wenn mehrere unterschiedlich gestaltete Gauben auf gleicher Höhe vorgesehen sind oder eine klare Gliederung der Dachfläche nicht erkennbar ist.

Die Breite der Dachgauben wird begrenzt, um die Grundform der Dächer nicht zu stark zu beeinträchtigen, da dies entscheidend dazu beiträgt, die Dachlandschaft zu erhalten.

Flache Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig, da diese im Baugebiet nicht typisch sind.

## **2.2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)**

Im Laireweg sind keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Da die Straßenflächen relativ eng bemessen sind und die Verkehrsflächen nicht durch parkende PKW überlastet werden sollen, ist es erforderlich, dass die Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken hergestellt werden.

## **2.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Damit Einfriedigungen den Verkehrsraum nicht zu stark verschatten oder optisch isolieren, wird deren Höhe begrenzt.

Im Übrigen wird auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes verwiesen.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 13.10.2015



.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)



(Ausfertigung siehe Satzung)

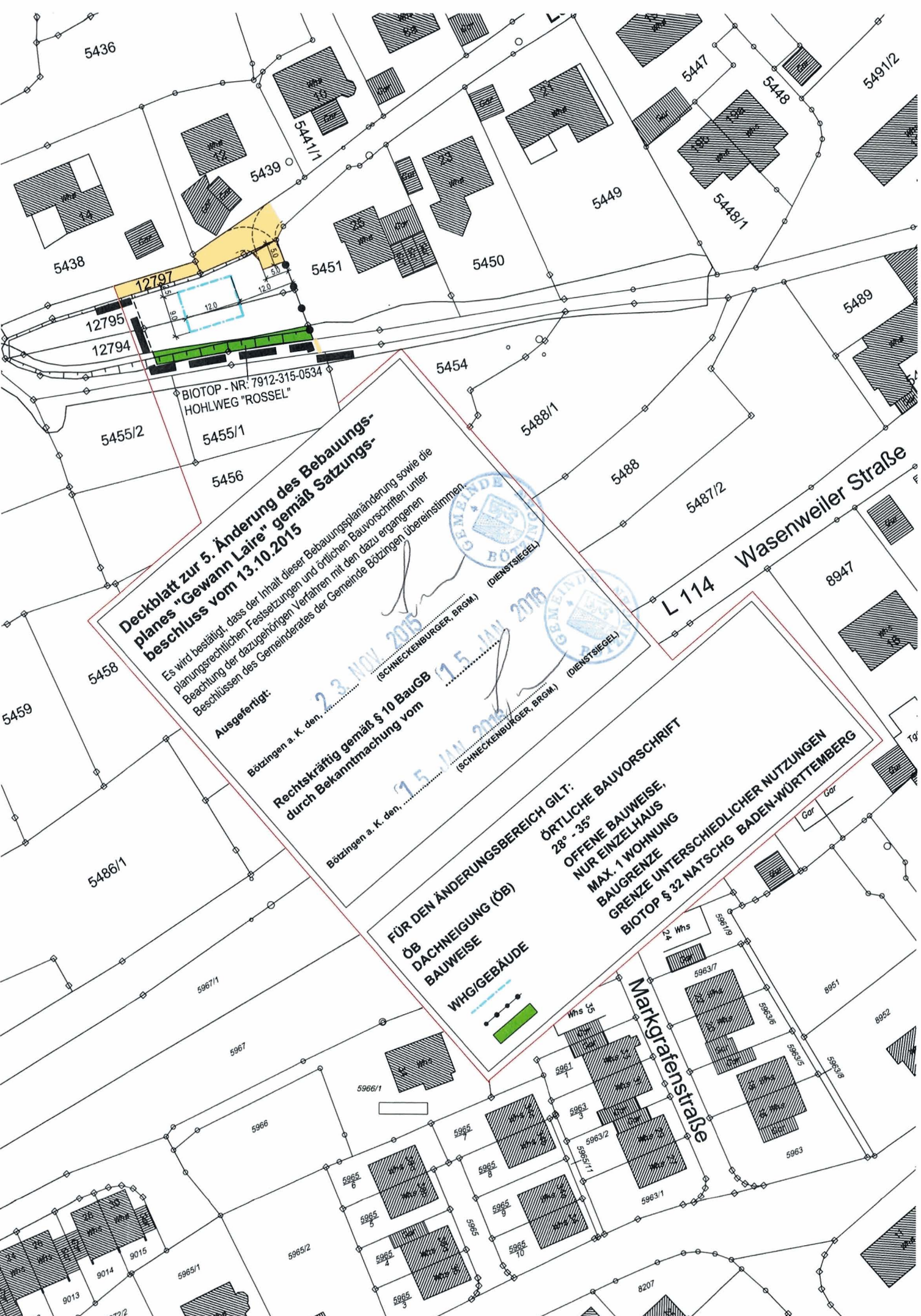
**Deckblatt zur 5. Änderung des Bebauungs-  
planes "Gewann Laire" gemäß Satzungs-  
beschluss vom 13.10.2015**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den dazu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen übereinstimmen.  
 Ausgefertigt: *[Signature]*  
 Bötzingen a. K. den. **2.3. NOV 2015** (SCHNECKENBURGER, BRGM.) (DIENSTSIEGEL)

Rechtskräftig gemäß § 10 BauGB  
 durch Bekanntmachung vom **15. JUN 2016** (SCHNECKENBURGER, BRGM.) (DIENSTSIEGEL)

**FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH GILT:  
 ÖB  
 DACHNEIGUNG (ÖB)  
 BAUWEISE  
 WHG/GEBÄUDE**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT:  
 28° - 35°  
 OFFENE BAUWEISE,  
 NUR EINZELHAUS  
 MAX. 1 WOHNUNG  
 BAUGRENZE  
 GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN  
 BIOTOP § 32 NATSCHG BADEN-WÜRTTEMBERG**



L 114 Wasenweiler Straße

Markgrafenstraße

BIOTOP - NR: 7912-315-0534  
 HOHLWEG "ROSSEL"