

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

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
**“WASENWEILER STRASSE” MIT ÖRTLICHEN**  
**BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO**

---

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.05.2020

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](mailto:info@ruppel-plan.de)

## **INHALT**

Satzung

Begründung

Deckblatt zum zeichnerischen Teil (siehe Originalplan)

**SATZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-  
PLANES „WASENWEILER STRASSE“ MIT ZUGEHÖRIGEN  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.05.2020

**GEMEINDE BÖTZINGEN AM KAISERSTUHL  
SATZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WASENWEILER  
STRASSE“ UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.05.2020

Seite - 1/3 -

---

## **Gesetzliche Grundlagen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bötzingen am Kaiserstuhl hat am 18.05.2020 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wasenweiler Straße“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 jeweils als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13a, i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 I S. 1057),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- 1) Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wasenweiler Straße“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften betrifft nur den Bereich des Deckblattes vom 18.05.2020.

## **§ 2 Inhalt und Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**

- 1) Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Wasenweiler Straße“ wird im Bereich des Flurstücks Nr. 8952 durch das gemeinsame Deckblatt zur 1. Änderung vom 18.05.2020 mit zugehörigen Nutzungsfestsetzungen geändert.
- 2) Die Bauvorschriften gelten für den Änderungsbereich mit folgender Änderung unverändert weiter.  
Ziffer 1.4 „Mindestgröße der Baugrundstücke“ wird wie folgt geändert:  
Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 400 qm aufweisen“.

- 3) Ziffer 3 „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange“ wird wie folgt ergänzt:

**Hinweise zum Artenschutz**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Gehölzarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Sofern Gehölze außerhalb der gesetzlichen Schonzeit d.h. im Zeitraum vom 1. März bis 30. September, entfernt werden sollen, muss rechtzeitig vorab eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

**Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, Freiburg**

Der Planbereich ist telekommunikationstechnisch durch die Telekom versorgt. Gegebenenfalls ist eine Erweiterung notwendig. Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung sollte durch den Bauherrn daher so früh als möglich eine Information an den Bauherren-Service erfolgen an:

Bauherren-Service

[www.telekom.de/bauherren](http://www.telekom.de/bauherren)

Tel. 0800 33 01903

**Hinweis des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 520,  
Brand- und Katastrophenschutz**

1. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) festgelegt. Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 0,5 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.  
2. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

3. Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4).

3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

- 4) Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 18.05.2020.

**GEMEINDE BÖTZINGEN AM KAISERSTUHL  
SATZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WASENWEILER  
STRASSE“ UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.05.2020

Seite - 3/3 -

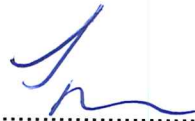
**§ 3 Inkrafttreten der Änderung**

- 1) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wasenweiler Straße“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan „Wasenweiler Straße“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden im Geltungsbereich des Deckblattes zur 1. Änderung überlagert.

Bötzingen, den 18.05.2020

(Datum Satzungsbeschluss)



(Schneckenburger, Bürgermeister)



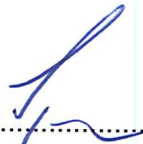
(Dienstsiegel)

**Ausgefertigt:**

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

Bötzingen, den **25. Mai 2020**

.....



(Schneckenburger, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

vom **29. Mai 2020**  
.....

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
„WASENWEILER STRASSE“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
NACH § 74 LBO**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.05.2020

**GEMEINDE BÖTZINGEN AM KAISERSTUHL**  
**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
**„WASENWEILER STRASSE“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.05.2020

Seite - 1/5 -

**1. Allgemeines**  
**1.1 Zielsetzung**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine Nachverdichtung im Bereich des Flurstückes 8952. Hier ist die Errichtung eines Anbaues an das bestehende Wohngebäude geplant. Da hierfür die eingetragene Baugrenze mit 5 Meter Anbaubreite zu schmal bemessen ist, soll das Baufenster vergrößert werden.

Die übrigen Bauvorschriften sollen für das Vorhaben angepasst bzw. erweitert werden.

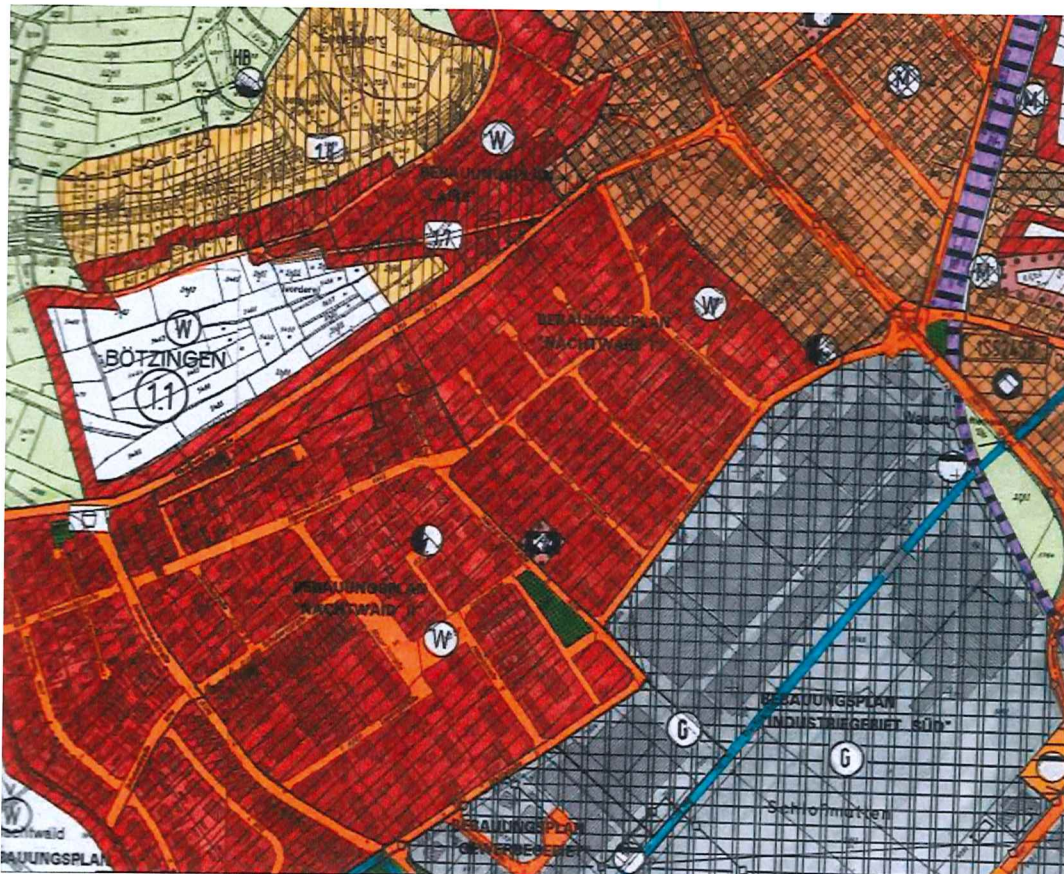
Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden angepasst (s. 3.6).

**1.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (siehe Ausschnitt unten) ist das Änderungsgebiet vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht der Darstellung FNP, sodass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Genehmigung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald nicht erforderlich ist.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg, Teilplan Bötzingen:

(Pfeil zeigt auf den Deckblattbereich der Änderung)





**GEMEINDE BÖTZINGEN AM KAISERSTUHL  
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
„WASENWEILER STRASSE“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.05.2020

Seite - 2/5 -

### **1.3 Verfahren**

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich um einen typischen Fall der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind aus den folgenden Gründen gegeben.

Der Änderungsbereich liegt im Innenbereich, der bereits mit einem rechtskräftigem Bebauungsplan überplant wurde. Dieser soll durch die 1. Änderung überlagert werden. Das Grundstück ist von allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,101 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 entspricht dies einer überbaubaren Fläche 0,03 ha. Dieser Wert liegt hinsichtlich der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung weit unter dem maßgebenden Schwellenwert von 2,0 ha gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und mitzuzählen wären, sind nicht vorhanden.

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Erhebliche Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB sind nicht zu erwarten. Störfallbetriebe befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

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

<b>FNP-Darstellung:</b>	Bestehende Wohnbaufläche
<b>Nutzung:</b>	Bebautes Wohnbaugrundstück: Gebäude mit intensiv genutztem Zier- und Nutzgarten, private Verkehrsfläche
<b>Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:</b>	
Regionalplan:	keine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben

<b><u>Schutzgut:</u></b>	<b><u>Auswirkungen, des Bebauungsplanes:</u></b>
<b>Mensch</b>	Gegenüber der bisherigen Nutzung ergeben sich hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine veränderten Auswirkungen. Wohnqualität: die Wohnruhe bleibt auf dem vorhandenen Niveau. Der Verkehrslärm bleibt baugebietsverträglich.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Zu vernachlässigende Auswirkungen. Betroffene Arten: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten aufgrund fehlender Habitate.
<b>Boden</b>	Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen. Natürliche Bodenfruchtbarkeit: keine zu erwartenden Veränderungen. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: keine erkennbaren Auswirkungen. Filter u. Puffer für Schadstoffe: keine erkennbaren Auswirkungen.

**GEMEINDE BÖTZINGEN AM KAISERSTUHL**  
**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
**„WASENWEILER STRASSE“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.05.2020

Seite - 3/5 -

<u>Schutzgut:</u>	<u>Auswirkungen, des Bebauungsplanes:</u>
<b>Wasser</b>	Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.
<b>Klima und Luft</b>	Zu vernachlässigende Auswirkungen.
<b>Landschaftsbild</b>	Keine Auswirkungen, da sich der Änderungsbereich innerhalb eines bestehenden Wohngebietes befindet.
<b>Kultur- und Sachgüter:</b>	werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.
<b>Flächenschutz:</b>	Das Baugebiet wird durch Nachverdichtung besser genutzt.
<b>Wechselwirkungen</b>	Aus Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

Auf einen Umweltbericht, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine zusammenfassende Erklärung wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet.

#### **1.4 Verfahrensübersicht:**

Änderungsbeschluss	17.12.2019
Öffentliche Auslegung mit Behördenbeteiligung nach § 13a BauGB	27.01. - 28.02.2020
Satzungsbeschluss	18.05.2020

#### **2 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

Verkehrerschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanbereich sowie sowie Maßnahmen an der Ver- und Entsorgung sind weder geplant, noch werden sie durch die Änderung erforderlich.

#### **3 Begründung der Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Deckblattbereich**

##### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl**

Die bisherige Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO wird beibehalten, ebenso zulässige Anzahl der Vollgeschosse (II), die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,5.

##### **3.2 Bauweise**

Durch Eintragung im Deckblatt und einer neuen Nutzungsschablone werden für den Änderungsbereich neu festgesetzt:

Statt „Einzelhäuser“ werden neu „Einzel- und Doppelhäuser“ festgesetzt.

Derzeit ist nicht geplant, den Anbau als Doppelhaushälfte zu konzipieren. Um eine spätere Grundstücksteilung jedoch nicht zu verhindern, wird für das Grundstück auch eine Doppelhausbebauung zugelassen.

Der bestehende Bebauungsplan schreibt eine relativ lockere Einzelhaus-Bebauung vor. Zwar wird eine maßvolle Nachverdichtung durch die

Bebauungsplanänderung ermöglicht, die lockere Bebauung bleibt aber im Wesentlichen erhalten, da es sich nur ein einzelnes Grundstück, das eine ausreichende Größe besitzt, handelt.

### **3.3 Wohnungen je Wohngebäude**

Für den geplanten Anbau sollen 3 Wohnungen zulässig sein. Daher wird die zulässige Zahl der Wohnungen bei einer Einzelhausbebauung (ohne Grundstücksteilung) auf 6 erhöht. Für eine Doppelhausbebauung (im Fall einer Grundstücksteilung) wird die zulässige Zahl der Wohnungen auf 3 je Doppelhaushälfte begrenzt.

### **3.4 Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Deckblatt zum zeichnerischen Teil durch Verschieben der nordwestlichen Baugrenze nach Nordwesten vergrößert, um einen Anbau in der Größe des bestehenden Gebäudes zu ermöglichen.

Der Abstand zwischen den Baufenstern im Geltungsbereich der Änderung und dem nördlich angrenzenden Grundstück wird durch die Änderung von 18,0 m auf 13,0 m verringert. Dieser Wert ist durchaus vergleichbar mit Gebäudeabständen in der näheren Umgebung. Der Grenzabstand gemäß den Abstandsvorschriften der LBO wird in jedem Fall eingehalten bzw. überschritten, sodass eine ausreichende Belichtung angrenzender Grundstücke weiterhin gewährleistet ist.

### **3.5 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für den Bereich der 1. Änderung auf 400 qm verringert, um im Falle einer Doppelhausbebauung noch eine Grundstücksteilung vornehmen zu können.

Dies stellt immer noch eine lockere Bebauung dar, die im vorliegenden Fall lediglich zu einer geringen Nachverdichtung führen würde: nach alter Festsetzung würden für zwei Grundstücke  $2 \times 550 \text{ qm} = 1.100 \text{ qm}$  benötigt. Das vorhandene Grundstück hat eine Größe von 978 qm, was einer Flächenreduzierung von nur ca. 11% entspricht.

Die bisherige Zielsetzung bleibt somit weitestgehend erhalten, da die neue Grundstücks-Mindestgröße von 400 qm auch nur für den Änderungsbereich gilt.

Die Änderung der Mindestgrundstücksgröße dient lediglich der Sicherung der angestrebten Zielsetzung der Bebauungsplanänderung und wirkt sich für das Ortsbild bzw. die Nachbargrundstücke nicht nachteilig aus. Sie kann daher als redaktionelle Anpassung nach der Offenlage eingestuft werden.

Ob für den aus dem Jahr 1998 stammenden Bebauungsplan insgesamt eine höhere Verdichtung ermöglicht werden soll, war nicht Gegenstand der

**GEMEINDE BÖTZINGEN AM KAISERSTUHL**  
**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
**„WASENWEILER STRASSE“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.05.2020

Seite - 5/5 -

vorliegenden Änderung und kann einer späteren Entscheidung der Gemeinde vorbehalten bleiben.

**3.6 Dachneigung (örtliche Bauvorschrift nach § 74 LBO)**

Die Dachneigung wird durch das Deckblatt neu geregelt. Die bisherige Begrenzung der Dachneigung von 38° bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen wird auf 45° angehoben, um den Dachraum besser ausnutzen zu können. Das Ortsbild wird dadurch nicht negativ beeinträchtigt, eher sogar aufgelockert. Auch in anderen Bereichen des Bebauungsplanes sind Dachneigungen von 45° bei zweigeschossiger Bebauung bereits zulässig.

**4 Ausgleichsmaßnahmen**

Da die Bebauungsplanänderung keine Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Der geringfügige Eingriff (Bodenversiegelung), der auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes – hier jedoch nur im Rahmen einer größeren Ausnutzung des Baufensters, nicht jedoch der GRZ - zu erwarten ist, gilt nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Übrigen im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

**5 Kosten**

Neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen, die durch die 1. Änderung verursacht würden, sind nicht geplant. Daher entstehen der Gemeinde hierdurch keine Kosten.

Bötzingen, den 18.05.2020

(Datum Satzungsbeschluss)

  
.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung