

GEMEINDE GRENZACH - WYHLEN
 LANDKREIS LÖRRACH

S a t z u n g

über die 8. Änderung des Bebauungsplanes

"Siedlung Stück"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen

am

die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung Stück" vom 21.11.1986 (zuletzt rechtskräftig in der 9. Änderungsfassung vom 14.02.2017) als Satzung beschlossen.

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634)
 -- BauGB
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) -- BauNVO
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
 -- PlanzV
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S.581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S.99,100) -- GemO

§ 2

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist:

Zeichnerischer Teil - Bebauungsplan (Blatt2)
 am Buchenweg im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 3607, 3610/1, 3612,
 sowie 3629 und 5881(jeweils teilweise).
 als Deckblattänderung

§ 3 Inhalt der Änderung

- Änderung der überbaubaren Flächen im bestehenden WA zur zeitgemäßen Realisierung des Siedlungsteils am Buchenweg.
- Planungsrechtliche Absicherung von öffentlichen Besucherstellplätzen.
- Änderung der Zweckbestimmung der sich westlich anschließenden öffentlichen Grünfläche (Ausgleichsfläche anstatt Kinderspielplatz)

§ 4 Begründung zur Änderung

Die Änderung betrifft einen Bereich von 0,39 ha, der bislang als Wohnbaufläche festgesetzt, aber nicht im Sinne des Bebauungsplanes realisiert war.

Weiterhin weist der Bebauungsplan auf der sich westlich anschließenden öffentlichen Grünfläche (Flst.Nr.3629) einen Kinderspielplatz aus, der wegen mangelnden Bedarfs nie realisiert worden ist und wegen schwieriger Zugänglichkeit (Topografie; aufgefüllte Grube) für diese Nutzung ungeeignet bleibt.

Anlass für die Planänderung ist das Planungskonzept eines Investors, auf den Grundstücken Flst.Nrn. 3612, 3610/1 und 3607 (Westteil) im Bereich des bisherigen WA einen modernen, ansprechenden Siedlungsteil mit Hausgruppen zu errichten, und so die Siedlung nach Südwesten abzurunden und insgesamt gestalterisch aufzuwerten.

Die Erschließung der östlichen Gehälte erfolgt dabei - wie im rechtskräftigen Bebauungsplan - über den hier noch zu realisierenden Buchenweg, während im Westen eine zusätzliche private Stichstraße (Wohnweg) in Nord-Süd-Richtung die straßenseitige Erschließung übernimmt.

Direkt am Buchenweg ist eine öffentliche Parkzeile für Besucherstellplätze vorgesehen,

Mit der Art der Erschließung wird sicher gestellt, dass durch die Straße gegenüber den bislang gültigen Festsetzungen kein zusätzliches Verkehrsaufkommen in das Gebiet hinein erfolgt.

Die innere Erschließung erfolgt über private Wohnwege

Die Wege sind mit Rechten gekennzeichnet, wobei es sich bei GR und FR um gegenseitige Übergangs- und Überfahrtrechte handelt und bei LR um Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde.

Das Gebiet soll dem Wohnen dienen.

In den unmittelbar angrenzenden Gehälteilen ist Allgemeines Wohngebiet (WA) und zweigeschossige Bauweise festgesetzt, bei zulässiger GRZ von 0,4 und GFZ von 0,7. Im überlagerten östlichen Bereich waren die Ausnutzungsziffern bereichsweise sogar noch höher.

Mit den in der Änderung getroffenen Festsetzungen (WA, zweigeschossige Bauweise, Doppel- und Reihenhäuser, GRZ 0,4, GFZ 0,8) werden die bisherigen Grundzüge der Planung beibehalten und die erstmalige Realisierung des Buchenweges als Erschließungsstraße ermöglicht.

Durch die kleinteilige Gliederung des Entwurfs bleibt die Maßstäblichkeit gewahrt; weitergehende Festsetzungen zu Dachform oder Gebäudestellung sind städtebaulich nicht erforderlich.

Für die Realisierung ist der Abriss eines leerstehenden Wohnhauses Buchenweg Nr. 13 sowie von Werkstatt- und Garagengebäuden erforderlich.

Die Voruntersuchungen haben teilweise Geländeauffüllungen zutage gebracht, die eine Bebauung erschweren und im Plan entsprechend gekennzeichnet sind.

Weiterhin war die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Garagen zu schaffen zur Unterbringung von einigen Oldtimer-Fahrzeugen nach Abriss der Altbausubstanz.

Wegen der erforderlichen Größe der Garagen und angesichts der Tatsache, dass der Eigentümer nicht mehr selber im Gebiet wohnt und der Bedarf für die Parkierung damit nicht mehr im Baugebiet selber entsteht, ist für den Ostteil des Grundstücks Flst.Nr.3607 eine **Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO** festgesetzt, „**für außergebietlichen privaten Stellplatzbedarf (Garagen) ohne gewerbliche Nutzung**“ mit **einer maximalen Gebäudehöhe von 4,5 m** – gemessen über der angrenzenden Straßenhöhe (Fahrbahn Buchenweg) und einer überbaubaren Fläche (Baufenster) von maximal 8x12m für Garagengebäude.

Diese Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO ist einerseits planungsrechtlich erforderlich, um die genannte Garagennutzung möglich zu machen, sie ist andererseits dazu geeignet die Garagennutzung - etwa im Gegensatz zu einer Mischbaufläche nach § 6 BauNVO – so einzuschränken, dass das vorhandene und geplante benachbarte Wohnen nicht beeinträchtigt wird und die Grundzüge der ursprünglichen Planung gewahrt bleiben.

In sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO sind in Übereinstimmung mit der Zweckbestimmung Stellplätze und Garagen zulässig, § 12 BauNVO enthält hierfür keine gesonderten Regelungen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 11 BauNVO, Rn.1, 35). § 11 ermöglicht über die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO hinaus die Festsetzung von sog. sonstigen Sondergebieten, ohne diese nach Zweckbestimmung und nach den in ihnen zulässigen Nutzungen vorzugeben, wie dies für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 der Fall ist (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 11 BauNVO, Rn. 19). Die Möglichkeit zur Darstellung und Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets ist jedoch nur unter bestimmten, begrenzten Voraussetzungen zulässig. Erforderlich ist u.a., dass sich das Sondergebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet. Die Sondergebietsfestsetzung darf auch nicht zu einer Umgehung des grundsätzlichen Typenzwangs der BauNVO führen.

Zur Frage der Zulässigkeit einer Ausweisung als Sondergebiet für Stellplätze hat das BVerwG festgestellt:

„Die Festsetzung eines Sondergebietes für Stellplätze ist zulässig. Innerhalb des von § 1 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauNVO gezogenen Rahmens unterliegt die Ausweisung von Sondergebieten der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde (BVerwG, Urteil vom 18.08.1989, Az. 4 C 12.86). Neben Sondergebieten, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), kann die Gemeinde nach § 11 BauNVO "sonstige Sondergebiete" festsetzen. Für diese ist nach § 11 Abs. 1 BauNVO allein von Bedeutung, dass sie sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt (BVerwG, Urteil vom 29.09.1978, Az. 4 C 30.76). Diese Voraussetzung ist bei der Ausweisung eines Sondergebietes für Stellplätze gegeben.

Im Gegensatz zu öffentlichen Parkplätzen, die die Gemeinde nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan festsetzen darf, sind (private) Stellplätze als Nebenanlagen anderen Grundflächen mit einer Hauptnutzung zugeordnet (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.04.1970, Az. 4 C 53.67). Ihre städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Stellplatzbedarf der Hauptnutzung.

Sie sind nach § 12 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig und können

deshalb sogar innerhalb eines Sondergebietes festgesetzt werden, soweit sie nämlich der Hauptnutzung des Sondergebietes dienen. Dagegen ist die ausschließliche Festsetzung von Stellplätzen in einem Baugebiet nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nicht möglich. Ein Baugebiet, in dem allein Stellplätze festgesetzt sind, kann kein Baugebiet im Sinne dieser Vorschriften sein, weil seine allgemeine Zweckbestimmung nicht gewahrt wäre. Allerdings kann innerhalb eines einzelnen Baugebietes durch die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB eine geschlossene Stellplatzanlage geplant werden. Auch mag es im Einzelfall zulässig sein, eine Stellplatzanlage über die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO innerhalb eines bestimmten Baugebietes festzusetzen. Mit diesen Mitteln ist die Ausweisung von Stellplätzen in den allgemeinen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO aber nicht möglich, wenn der Stellplatzbedarf nicht innerhalb des jeweiligen Baugebietes selbst, sondern an anderer Stelle befriedigt werden soll. Hierfür kann vor allem dann ein legitimes Bedürfnis bestehen, wenn die erforderlichen Stellplatzflächen für die Kraftfahrzeuge der Bewohner oder der Arbeitnehmer aus mehreren Baugebieten auf einen einzigen Platz konzentriert werden sollen. In einem solchen Fall kommt nur die Festsetzung eines Sondergebietes für Stellplätze in Betracht. In ihr liegt keine Umgehung des Typenzwanges der Baunutzungsverordnung. [...] Allerdings muss die Gemeinde bei der Festsetzung eines Sondergebietes für Stellplätze festlegen, welcher Hauptnutzung die Stellplätze zugeordnet sein sollen. Hierfür bedarf es jedoch nicht zwingend einer ausdrücklichen Regelung; die Zuordnung der Stellplätze kann auch im Wege der Auslegung des Bebauungsplans ermittelt werden. (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, Az. 4 NB 19/90).

Die Ausweisung als Sondergebiet für Stellplätze bzw. Garagen ist aus diesen Gründen grundsätzlich möglich. Beachtet werden muss aber, dass das Sondergebiet primär dem Stellplatzbedarf des Grundstückseigentümers dienen muss.

In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass eine anderweitige Bebauung des betroffenen Grundstücks Flst.-Nr. 3607 aufgrund der erheblichen Aufschüttungen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, die Brachfläche aber dennoch in angemessenem Umfang genutzt werden soll, ohne die umliegende Wohnbebauung zu beeinträchtigen.

Die Garagen dienen dabei einem verhältnismäßig geringen außergebietlichen Stellplatzbedarf, welcher durch den Wegfall der bestehenden Halle des Gebäudes Buchenweg 13 aufgrund der Neuentwicklung des Baugebiets entstanden ist. Sie werden darüber hinaus nur zu privaten Zwecken genutzt, eine gewerbliche Nutzung ist explizit ausgeschlossen.

Eine Festsetzung des Sondergebiets für Garagen ist nach den planerischen Vorstellungen der Gemeinde erforderlich, um das Planungsziel des Bebauungsplans „Siedlung Stück“ zu erreichen.

Das Änderungsgebiet gliedert sich in:

0,35 ha Allgemeines Wohngebiet (WA)

0,05 ha Sonderbaufläche (Garagen)

zuzüglich ca. 100 m² für öffentliche Parkierung

(der Buchenweg ist bereits rechtskräftig und nicht Gegenstand der Änderung)

Geplant sind 18 Gebäude in Hausgruppen, was eine Anzahl von 22 Wohneinheiten erwarten lässt bei einer rechnerischen Wohndichte von (netto) etwa 140 EW/ha.

Die Planung hat eine vorhandene 110kv-Freileitung zu berücksichtigen, unter der die Stichstraße sowie die Flächen für Carports und Parkierung angeordnet werden sollen (die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bereiche dienen als Empfehlung).

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne einer aus heutiger Sicht angemessenen Nachverdichtung.

Gleichzeitig wird damit ein bislang untergenutzter Bereich im inzwischen seit 30 Jahren rechtskräftigen Bebauungsplan seiner eigentlichen Zweckbestimmung, nämlich der angemessen verdichteten Wohnnutzung, zugeführt, was im Sinne von sparsamem Umgang mit Grund und Boden im öffentlichen Interesse der Gemeinde liegt.

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1 entsprechend
- gelten Eingriffe, die auf Grund der Planänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 aufgestellt werden soll
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

§ 5

Abwägung der Umweltbelange

siehe separaten Begründungsteil des Büros Kunz GaLaPlan, Todtnau mit
 - Abwägung der Umweltbelange -
 - Artenschutzrechtliche Einschätzung -

§ 6

Hinweise

RP Freiburg/Geologie und Rohstoffe

Empfehlung, bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

§ 7

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. Bebauungsplan (Blatt 2) | vom 21.11.1986 |
| 1.1 in der 1.Änderungsfassung (Deckblatt) | |
| 1.2 in der 2.Änderungsfassung (Deckblatt) | |
| 1.3 in der 3. Änderungsfassung (Deckblatt) | vom 31.01.1995 |
| 1.4 in der 4. Änderungsfassung (Deckblatt) | vom 23.07.1996 |
| (vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB) | |
| 1.5 in der 5. Änderungsfassung (Deckblatt) | vom 23.11.1999 |
| (vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB) | |
| 1.6 in der 6. Änderungsfassung (Deckblatt) | vom 18.12.2001 |
| (vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB) | |
| 1.7 in der 7. Änderungsfassung (Deckblatt) | vom 26.02.2013 |
| (vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB) | |
| 1.8 in der 8. Änderungsfassung (Deckblatt) | vom<08.12.2016/05.10.2018> |
| (vereinfachte Änderung gem. § 13a BauGB) | |
| 1.9 in der 9. Änderungsfassung (Deckblatt) | vom 14.02.2017 |
| (vereinfachte Änderung gem. § 13a BauGB) | |
| 1.10 in der 10. Änderungsfassung (Deckblatt) | vom<05.06.2018> |
| (vereinfachte Änderung gem. § 13a BauGB) | |
|
2. Bebauungsvorschriften |
vom 21.11.1986 |
| Beifügungen: | |
| 1. Begründung | vom 21.11.1986 |
| 2. Begründung zur 1.Änderung | |
| 3. Begründung zur 2.Änderung | |
| 4. Begründung zur 3.Änderung | vom 31.01.1995 |

- | | |
|--|-----------------------------|
| 5. Begründung zur 4.Änderung | vom 23.07.1996 |
| 6. Begründung zur 5.Änderung
(§ 4 der Änderungssatzung) | vom 23.11.1999 |
| 7. Begründung zur 6.Änderung | vom 18.12.2001 |
| 8. Begründung zur 7.Änderung | vom 26.02.2013 |
| 9. Begründung zur 8.Änderung
(§ 4 der Änderungssatzung) | vom <08.12.2016/05.10.2018> |
| 10. Begründung zur 9.Änderung
(§ 4 der Änderungssatzung) | vom 14.02.2017 |
| 11. Begründung zur 10.Änderung
(§ 4 der Änderungssatzung) | vom <05.06.2018> |
| 12. Übersichtsplan M.1:5000 (Blatt 1) | vom 21.11.1986 |

§ 8

Außerkraftsetzungen

Die im Bebauungsplan "Siedlung Stück" vom 21.11.1986 (zuletzt rechtskräftig in der 9. Änderungsfassung vom 14.02.2017) getroffenen Festsetzungen, die durch die vorliegenden Änderungen überlagert werden, werden mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft gesetzt.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über den erfolgten Satzungsbeschluss in Kraft.

Der Bürgermeister

Dr. Benz

BEBAUUNGSPLAN „SIEDLUNG STÜCK“

8. ÄNDERUNG (nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren)

<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs.1 BauGB Der Gemeinderat hat am 20.12.2016 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Dr. Benz</p>	<p>BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs.1 BauGB Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2016 Ortsübl.Bekanntmachung am 13.01.2017 Auslegung von 23.01.bis 24.02.2017 Der Bürgermeister</p> <p>Dr. Benz</p>
<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs.2 BauGB Gemeinderatsbeschluss vom 23.10.2018 Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat für die Dauer eines Monats vom bis (jeweils einschließlich) öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Dr. Benz</p>	
<p>SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs.1 BauGB Gemeinderatsbeschluss vom</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Dr. Benz</p>	<p>RECHTSKRAFT gem. § 10 Abs.3 BauGB durch Bekanntmachung vom</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Dr. Benz</p>

GRENZACH-WYHLEN, DEN
DER BÜRGERMEISTER

LÖRRACH, DEN <05.10.2018>
ENTWURF UND PLANFERTIGUNG

Dr. Benz

BfB BÜRO FÜR
BAULEITPLANUNG
UND STÄDTEBAU
DIPL.-ING.
TILMANN LIEWER
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
TEL. 07621 - 89590
TÜLLINGEN, SODG.4
79539 LÖRRACH



AUSSCHNITT Zeichnerischer Teil – Bebauungsplan (Blatt 2)
M. 1:1000 vom 21.11.1986

ALT

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA	II
0,4	(0,7)
-	H
WD SD	20°-45°

Nutzungsschablone:
Art der Nutzung / Anzahl Geschosse
Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
-- / Bauweise
Dachform / Dachneigung

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr.2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)



Baugrenze



Gebäuderichtung



nur Einzelhäuser
zulässig



nur Hausgruppen
zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Walmdächer und Satteldächer
zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 und (6) BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9(1) Nr.12, 14 und (6) BauGB)



Standort Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasser- leitungen (§ 9(1) Nr.13 und (6) BauGB)



Hauptleitungen
oberirdisch

7. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 und (6) BauGB)



Parkanlage



Spielplatz



Bolzplatz



Grünfläche Wiese

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Maße
der Nutzung (§ 1(4), § 16(5) BauNVO)



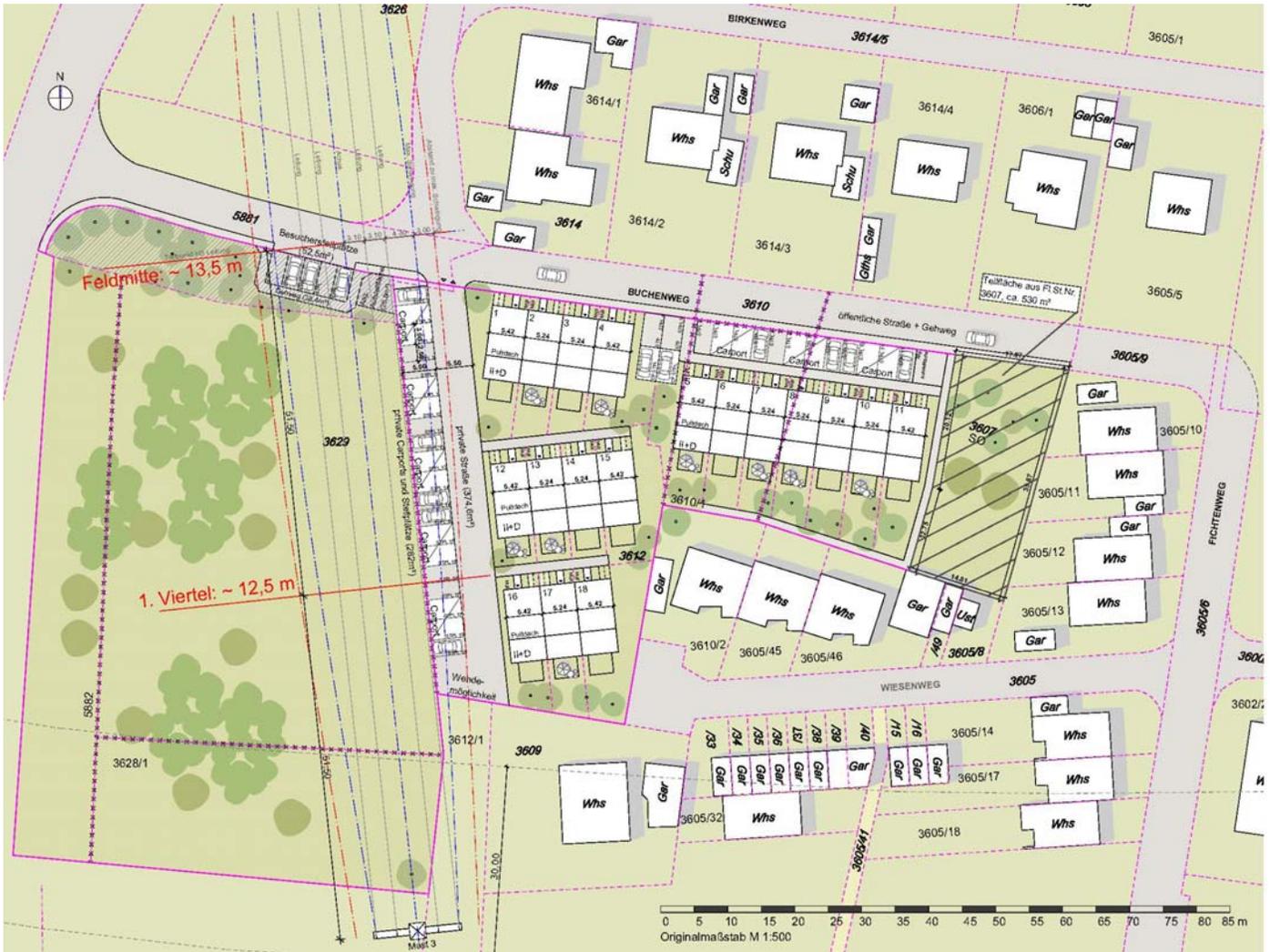
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Garagen (§ 9(1) Nr.4 + 22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit besonderen
baulichen Sicherheitsmaßnahmen



Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9(1) Nr.10 und (6) BauGB)



14-065_Grenzach-Wyhlen_Lageplan_04.10.18

FCH TREUHAND AG

 Jürgen Stöbber

 Projektarchitektur

