



**Stadt Alpirsbach  
Landkreis Freudenstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Jungbauernhof – 1. Änderung“**

**Regelverfahren**  
in Alpirsbach - Reinerzau

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 22.02.2018

*Entwurf*

Änderung zur Fassung vom 29.11.2017 sind grau hinterlegt.



## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Planerfordernis.....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
<b>III.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>6</b>
<b>IV.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>8</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
3.	Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung.....	8
<b>V.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>9</b>
1.	Bauliche Konzeption.....	9
2.	Verkehrliche Erschließung.....	11
3.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	11
<b>VI.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>11</b>
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	11
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	11
<b>VII.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>11</b>
<b>VIII.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>12</b>
1.	Art der Nutzung.....	12
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	12
3.	Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	12
4.	Vollgeschoss und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	12
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	12
6.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
<b>IX.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>13</b>
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	13
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	13
3.	Werbeanlagen.....	13
4.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	13
5.	Einfriedungen.....	13
6.	Geländemodellierungen.....	13
7.	Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	13
8.	Antennen.....	14
<b>X.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>14</b>

## **I. Planerfordernis**

Im Stadtteil Reinerzau soll im Wohngebiet Jungbauernhof ein weiteres Wohngebäude errichtet werden. Sowohl die planungsrechtlichen Festsetzungen, wie auch die örtlichen Bauvorschriften lassen die geplante moderne Bauweise nicht zu. Um ein solches Vorhaben zu ermöglichen, muss der bisherige Bebauungsplan geändert werden. Der Gemeinderat befürwortet diese Änderung des Bebauungsplans, da sichergestellt wird, dass eine weitere Baulücke geschlossen wird. Das Verfahren wird als sogenannter vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt, dadurch wird gewährleistet, dass das Bauvorhaben nach den festgesetzten Vorgaben umgesetzt werden muss und es somit auch definitiv zu einer Fertigstellung des Bauvorhabens kommt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Jungbauernhof – 1.Änderung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Reinerzau im Gebiet Jungbauernhof. Im Norden und Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an, im Osten und Westen befinden sich noch unbebaute Bauplätze (s. Abb. II-1).



Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 709,3 m<sup>2</sup> beinhaltet das Flurstück:

400/16.

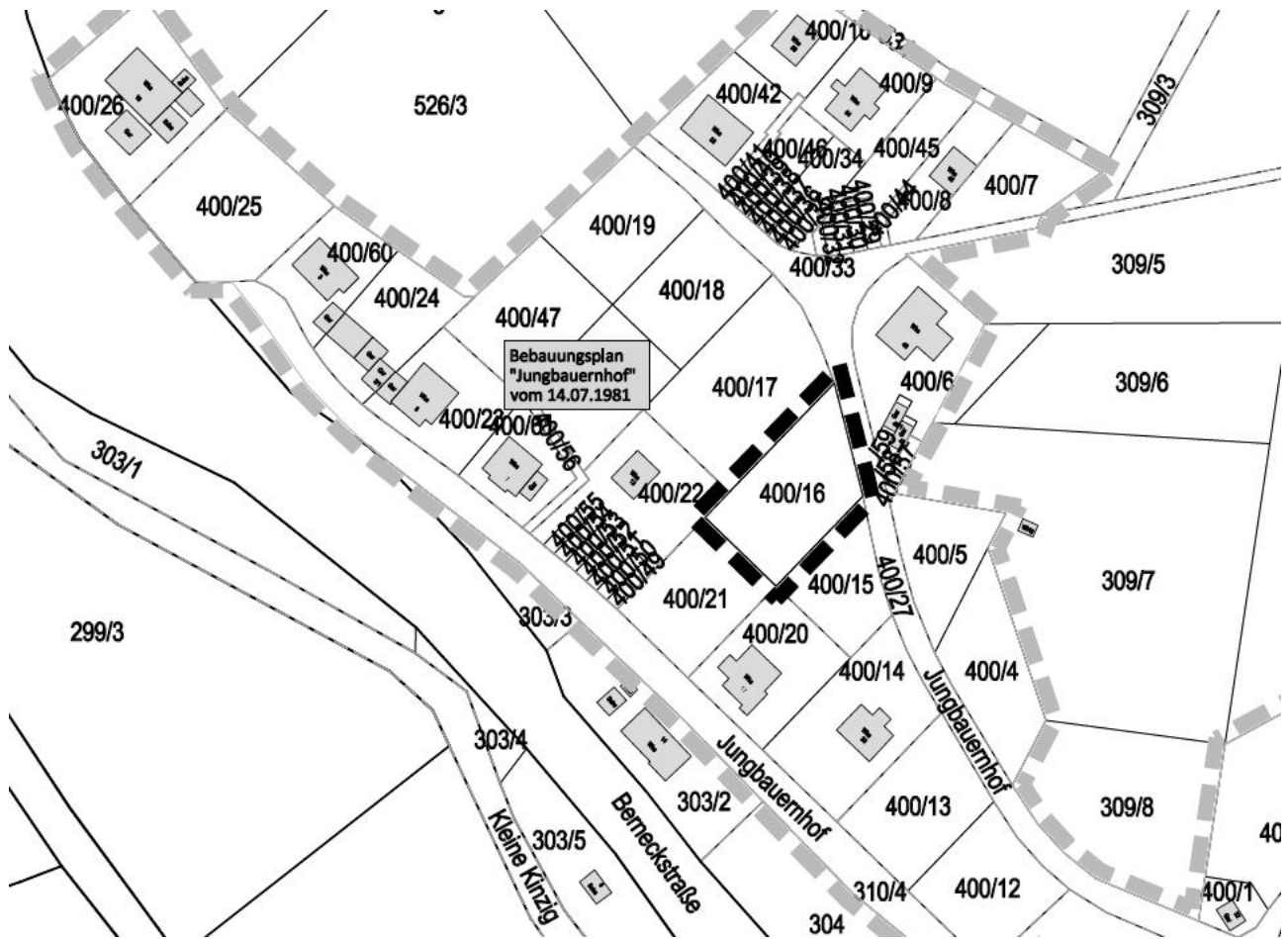


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jungbauernhof – 1. Änderung“



### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlung Bestand.
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche Bestand.
Rechtskräftige Bebauungspläne	Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Jungbauernhof“ vom 14.07.1981.
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.



Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald ist die Fläche als bestehende Siedlung ausgewiesen (s. Abb. III-1).

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Alpirsbach wird die Fläche als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen.

Widersprüche von Planung zu übergeordneten Planungen bestehen daher nicht.



Abb. III-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Jungbauernhof“ vom 14.07.1981

Das Plangebiet liegt vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan „Jungbauernhof“ vom 14.07.1981.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## IV. Ziele und Zwecke der Planung

### 1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet,
- Reines Wohngebiet.

### 2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jungbauernhof – 1. Änderung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohnhauses auf dem Flurstück 400/16 geschaffen werden. Ziel ist es eine moderne Bauweise zu ermöglichen.

### 3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung

Im Plangebiet findet man städtebaulich differenzierte Bestandssituationen vor, welche als Basis für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen herangezogen werden.

Haustypen	Einzel- und Doppelhäuser.
Bauweise	Offen.
Durchschnittliche GRZ	0,4.
Durchschnittliche GFZ	0,5.
Anzahl der Vollgeschosse	1.
Durchschnittliche Gebäudelänge	Unter 50 m.
Vorhandene Dachformen	Satteldach.



## V. Städtebauliche Konzeption

### 1. Bauliche Konzeption

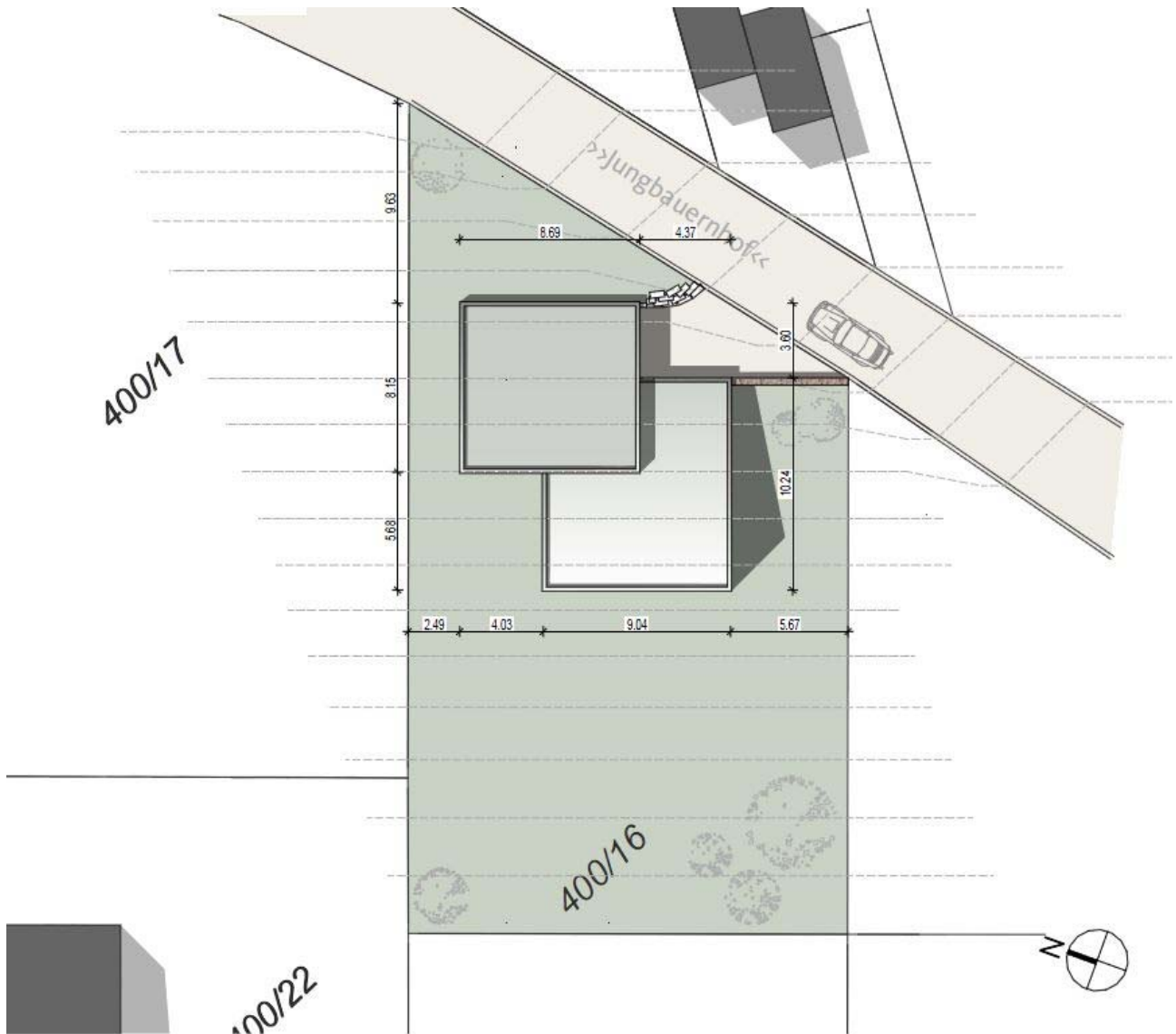


Abb. V-1: Lageplan Bauvorhaben



Abb. V-2: Ansicht Nord Bauvorhaben

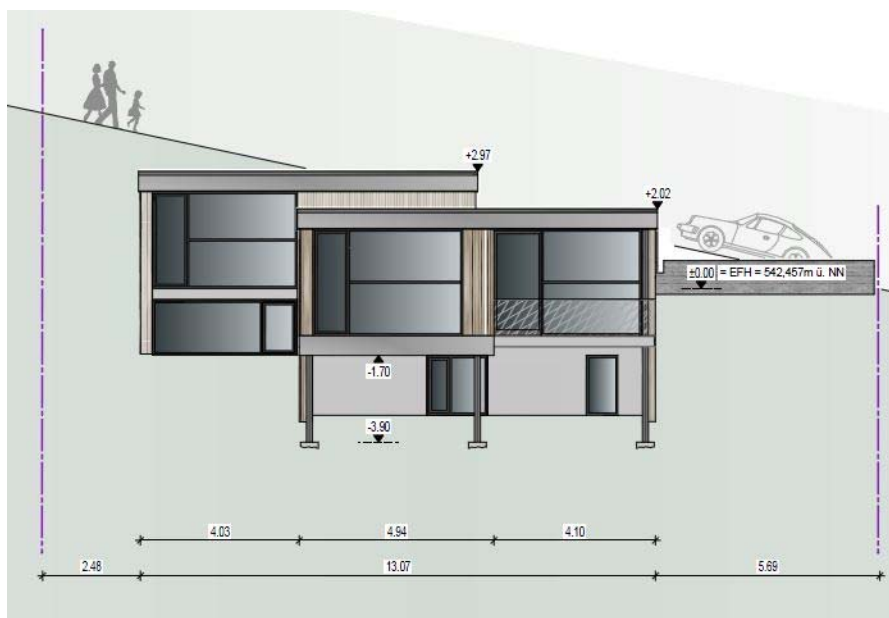


Abb. V-3: Ansicht West Bauvorhaben

---

## **2. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Straße „Jungbauernhof“.

---

## **3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser**

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt durch die bestehenden Leitungen in der Straße „Jungbauernhof“.

## **VI. Umwelt- und Artenschutzbelange**

---

### **1. Umweltbelange und Umweltbericht**

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass für die Mehrzahl der Schutzgüter insgesamt aufgrund der geringen Größe der beanspruchten Flächen, keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, die über die vorhandene Bestandssituation hinausgehen.

Der Eingriff in das Schutzgut Biotop kann innerhalb des Plangebiets durch eine Baumpflanzung ausgeglichen werden.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht wird verwiesen.

---

### **2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

## **VII. Art des Bebauungsplanverfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

## VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung

---

Das im Bebauungsplan „Jungbauernhof“ festgesetzte allgemeine Wohngebiet bleibt erhalten. Aufgrund der Lage des Plangebiets werden Tankstellen ausgeschlossen.

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

---

Die offene Bauweise bleibt erhalten. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, welcher genau das Vorhaben beschreibt, wird das Baufenster an das Bauvorhaben angepasst.

### 3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

---

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl bleibt erhalten.

### 4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

---

#### 4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die Höhe der baulichen Anlage wird auf 3,50 m über der im Planteil festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Dadurch ist der Bau des Vorhabens mit einer derzeit geplanten Höhe von 2,97 m über der EFH auch mit kleineren Änderungen möglich.

#### 4.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss bleibt bestehen.

### 5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

---

Bedingt durch die steile Hanglage und die gebäudeangepasste Baugrenze sind Garagen, Carports und Stellplätze auch ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Neben einer Pergola, einer Terrasse, einer Terrassen- und Freisitzüberdachung mit einer maximalen Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eine weitere Nebenanlage zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser usw.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, dadurch wird eine optimale Versorgung des Gebiets gewährleistet.

Um parkende Fahrzeuge auf öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden ist vor den Garagen ein Mindeststauraum von 5,5 m einzuhalten.

### 6. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

---

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen werden zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und dem Artenschutz getroffen. Zudem werden Leitungsrechte festgesetzt, um eine optimale Versorgung gewährleisten zu können.

## **IX. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Es wird ein Flach- und Pultdach mit einer Neigung bis maximal 7° festgelegt, dadurch wird das geplante Vorhaben ermöglicht.

### **2. Fassaden und Dachgestaltung**

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass ~~glatte oder~~ reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

### **3. Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden innerhalb des Wohngebiets nicht zugelassen, da sie nicht dem Charakter eines Wohngebiets entsprechen.

### **4. Gestaltung unbebauter Flächen**

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

### **5. Einfriedungen**

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen dem privaten Grundstück und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, ist die maximale Höhe der Einfriedungen auf 1,50 m mit einer maximalen Höhe der Sockelmauer von 30 cm begrenzt.

### **6. Geländemodellierungen**

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden. So dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen zu Nachbargrundstücken bis zu einer Höhe von ca. 1,00 m vorgenommen werden und müssen auf deren Geländebeziehungen abgestimmt sein.

Böschungen, welche zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, werden grundsätzlich im angrenzenden Bauland angelegt.

### **7. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern**

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden können.



## 8. Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang., Eine sichtbare Antennenanlagen auf dem Grundstück ist zulässig.

## X. Anlagen

1. Umweltbericht vom 07.02.2018
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 07.02.2018

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 07.02.2018 für die Sitzung am 22.02.2018



Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

### Bearbeiter:

Laura Digiser

B.Sc. Geographie

G. Gfrörer Dipl.Ing. FH

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Alpirsbach, den .....

.....

Michael Pfaff (Bürgermeister)