



**Gemeinde Merzhausen
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald**

**Leitlinien zum Umgang mit Bauvorhaben
im unbeplanten Innenbereich**

Az. 621.63:3-30.11

Der Gemeinderat der Gemeinde Merzhausen hat am 16. Juli 2015 folgende Leitlinien zum Umgang mit Vorhaben im unbeplanten Innenbereich beschlossen.

**§ 1
Ziele**

- (1) Die Leitlinien zum Umgang mit Vorhaben im unbeplanten Innenbereich konkretisiert die Frage, ob ein beantragtes Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB abgewickelt werden soll. Hierfür müssen zunächst die Voraussetzungen des § 34 BauGB vorliegen. Hinzukommen muss aber, dass auch die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Merzhausen eingehalten werden. Sind beide Voraussetzungen nicht kumulativ erfüllt, soll das beantragte Vorhaben in der Regel zum Anlass genommen werden, planändernde Maßnahmen in Form eines Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses und einer Veränderungssperre zu ergreifen.
- (2) Kriterien zur Behandlung eines beantragten Vorhabens nach Abs. 1 sind insbesondere:
 1. eine geordnete Nachverdichtung,
 2. Sicherung und Ausbau von Angeboten der Daseinsvorsorge,
 3. der Erhalt und die Entwicklung gewerblicher Nutzungen,
 4. der Erhalt und die Entwicklung von Nahversorgungsangeboten,
 5. der Erhalt und die Entwicklung einer kleinteilig gegliederten Siedlungsstruktur,
 6. Satteldächer mit einem möglichst ruhigen Erscheinungsbild,
 7. der Erhalt des natürlichen Geländeverlaufes.

**§ 2
Grundsätze**

- (1) Der unbeplante Innenbereich nach § 34 BauGB wird entsprechend der Umgebungsbebauung und der gemeindlichen Planungsziele in unterschiedliche Bereiche eingeteilt (I bis V). Die in der Anlage dargestellten Bereiche sind Bestandteil dieser Richtlinie.

- (2) Ein beantragtes Vorhaben im unbeplanten Innenbereich soll grundsätzlich nur dann nach § 34 BauGB abgewickelt werden und – soweit im Übrigen die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen – das gemeindliche Einvernehmen nach §§ 36, 34 BauGB erteilt werden, wenn folgende allgemeine städtebauliche Ziele eingehalten werden:
1. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll regelmäßig 0,4 betragen und 0,6 nicht überschreiten (nach BauNVO 1990),
 2. Einzel- und Doppelhausbebauung, teilweise auch Reihenhäuser sind der vorzugswürdige Bautyp,
 3. größere Gebäudeeinheiten sind nur in besonderen Bereichen (Hexentalstraße, Ortsmitte) möglich,
 4. größere Entwicklungsflächen sind für besondere Nutzungen und nicht für den allgemeinen Wohnbau vorzusehen,
 5. Vorrang von gewerblichen Nutzungen vor Wohnnutzungen,
 6. Nachverdichtungen und deren Erschließung sind aufeinander abzustimmen,
 7. Haupt- und Nebengebäude sind klar zu gliedern,
 8. Vorrang haben Satteldächer. Diese haben eine Dachneigung möglichst von 38 ° bis 48 °,
 9. Traufen sind durchlaufend zu gestalten,
 10. Dacheinschnitte sind zu vermeiden,
 11. Gauben sind beim einzelnen Gebäude einheitlich zu gestalten,
 12. Balkone sollen sich den Hauptgebäuden deutlich unterordnen,
 13. Gauben und Wiederkehre dürfen in der Dachlandschaft kein Übergewicht bekommen,
 14. talseitig dürfen Gebäude lediglich als zweigeschossig in Erscheinung treten,
 15. Garagen inkl. deren Ein- und Ausfahrten sollen zurückhaltend integriert werden,
 16. der natürliche Geländeverlauf soll erhalten bleiben,
 17. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden,
 18. beim Heranrücken der Bebauung an die Hexentalstraße darf eine Stadtbahnführung nicht erschwert werden,
 19. Berücksichtigung und Erhalt des Baumbestands.
- (3) Für die unterschiedlichen Teilbereiche I bis V des unbeplanten Innenbereichs gelten zusätzlich die jeweiligen städtebaulichen Ziele, die in den einzelnen Anlagen aufgeführt sind.

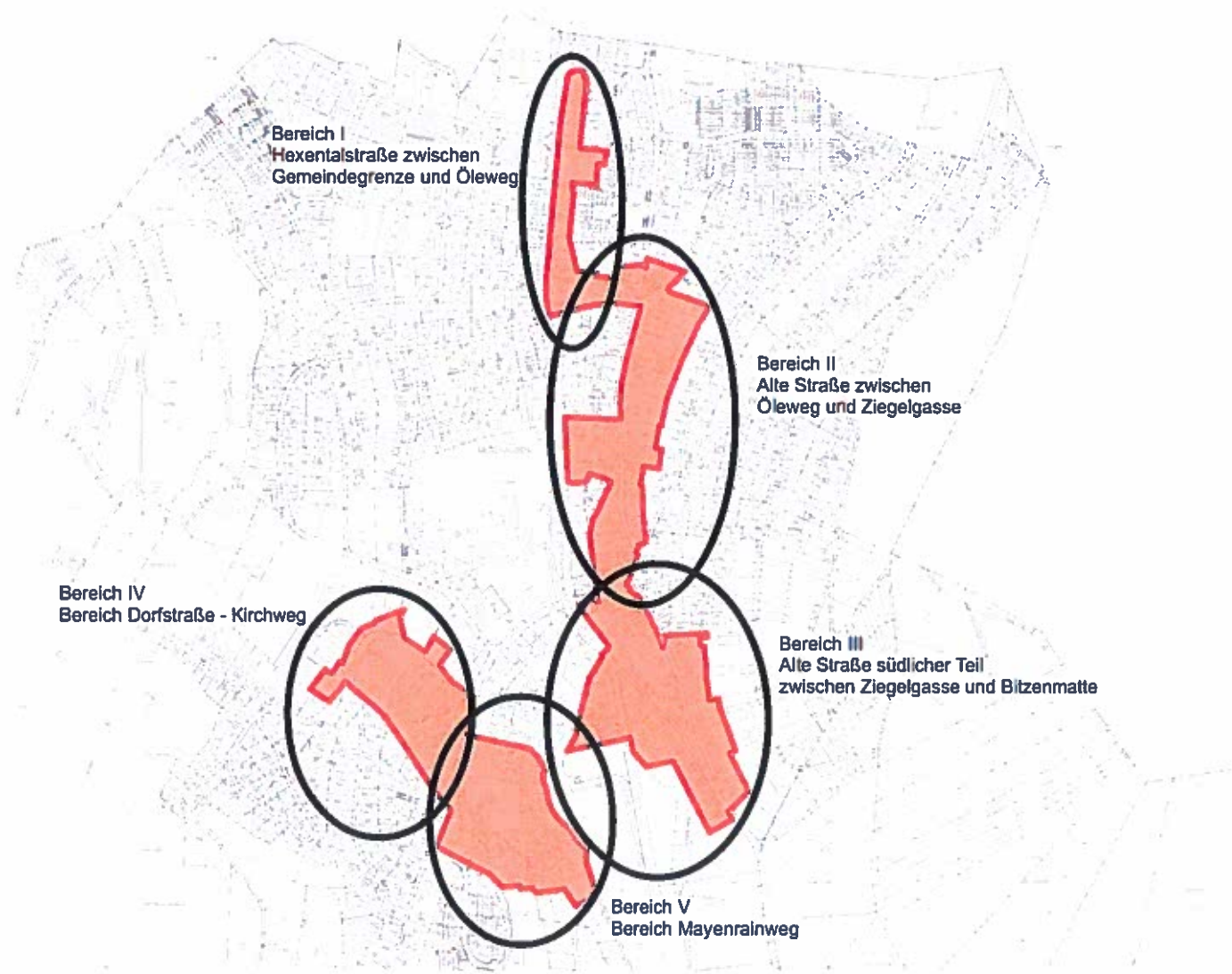
§ 3

Vorgehensweise und Maßnahmen

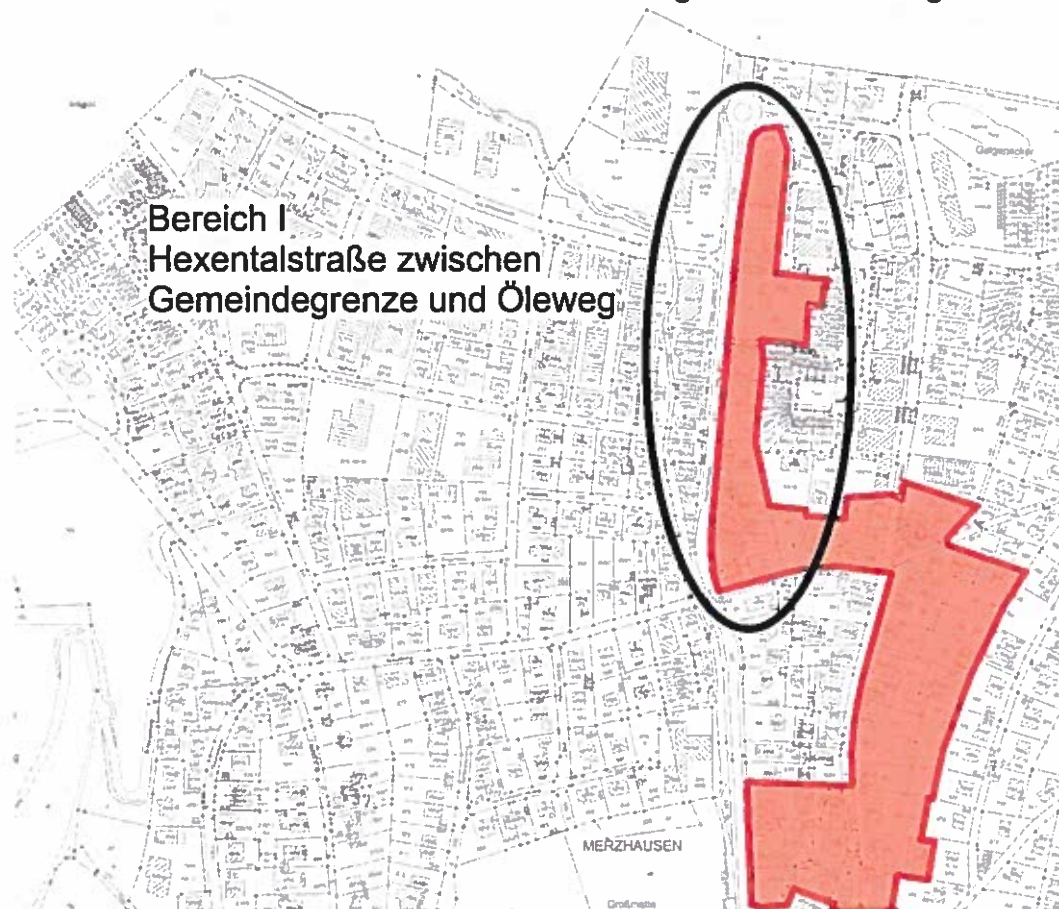
- (1) Bauanträge für den unbeplanten Innenbereich werden von der Verwaltung vorab geprüft. Bei Widersprüchen zu diesen Richtlinien wird versucht, mit den Bauherren Einigung zu erzielen und private Bauabsichten und öffentliche Planungsziele in Einklang zu bringen.
- (2) Über Abwägungen und Ausnahmen entscheidet das zuständige Gremium entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Merzhausen.

- (3) Werden die Voraussetzungen des § 34 BauGB und die in § 2 vorstehend genannten städtebaulichen Ziele bei einem nach § 34 BauGB beantragten Vorhaben nicht erfüllt, obwohl vorher Gespräche mit den Bauherren stattgefunden haben, beabsichtigt die Gemeinde im Regelfall, zur Realisierung und Sicherung der kommunalen Planungsziele planändernde Maßnahmen in Form eines Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses und einer Veränderungssperre zu ergreifen.
- (4) Diese Leitlinien sind ab 16. Juli 2015 zu berücksichtigen.

BEREICHE I bis V - Übersicht



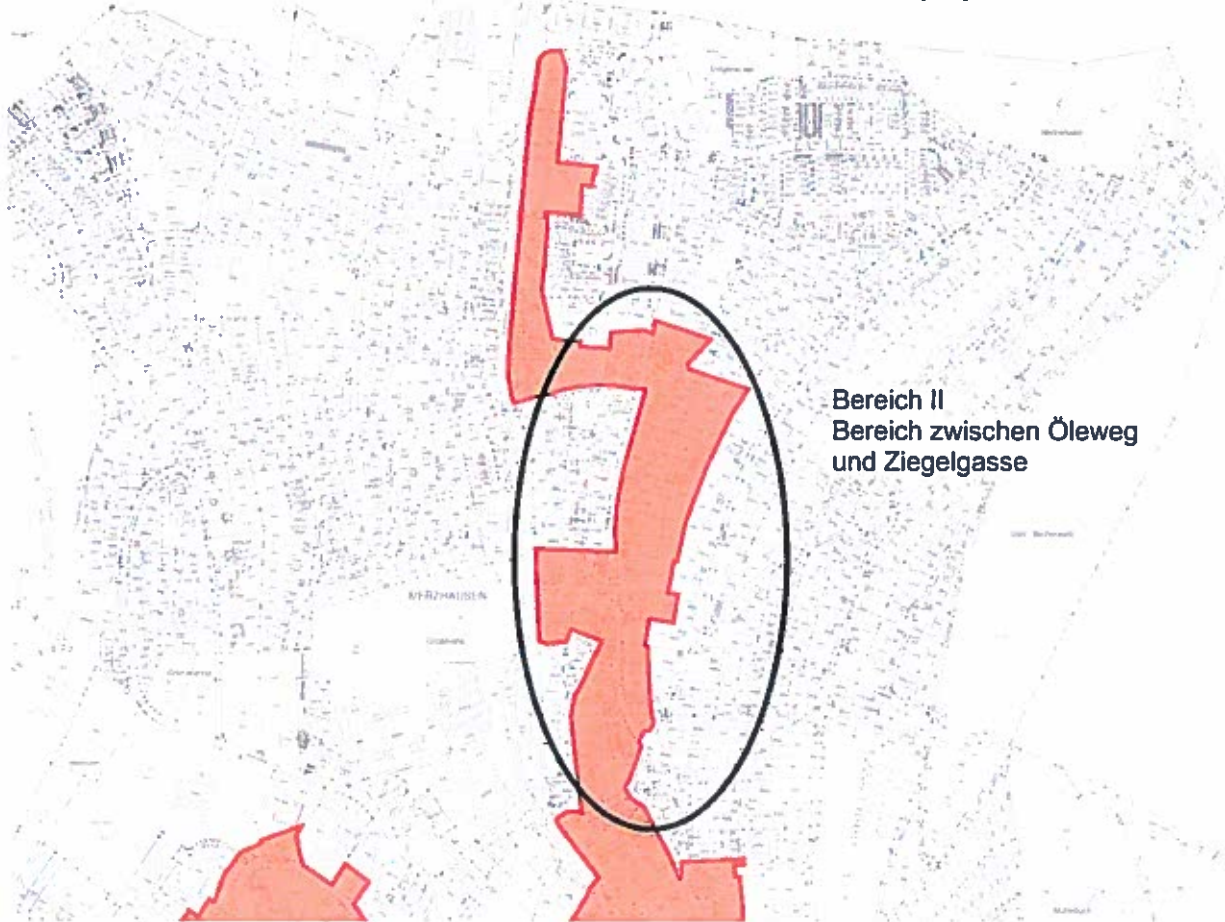
BEREICH I - Hexentalstraße zwischen Gemeindegrenze und Öleweg



- + Grünes Band als Ortseingang.
- + Freihaltezone für Stadtbahn.
- + Maßvolles Nachverdichten durch Dachgeschossausbau.
- + Anhebung der Dächer auf 38 ° bis 48 °.
- + Neubebauung Hexentalstraße Nr. 5: an der Hexentalstraße MI (50 % Gewerbe und 50 % Wohnen); Sondernutzung für "Ambulant betreute Wohngruppen"; im Rückwärtigen Bereich Reihenhäuser.
- + Nachverdichtung und Neubebauung mit Einzel- und Doppelhäusern; zwei Vollgeschosse mit Dachausbau 38 ° bis 48 °.
- + Entlang der Hexentalstraße Mischgebiet.



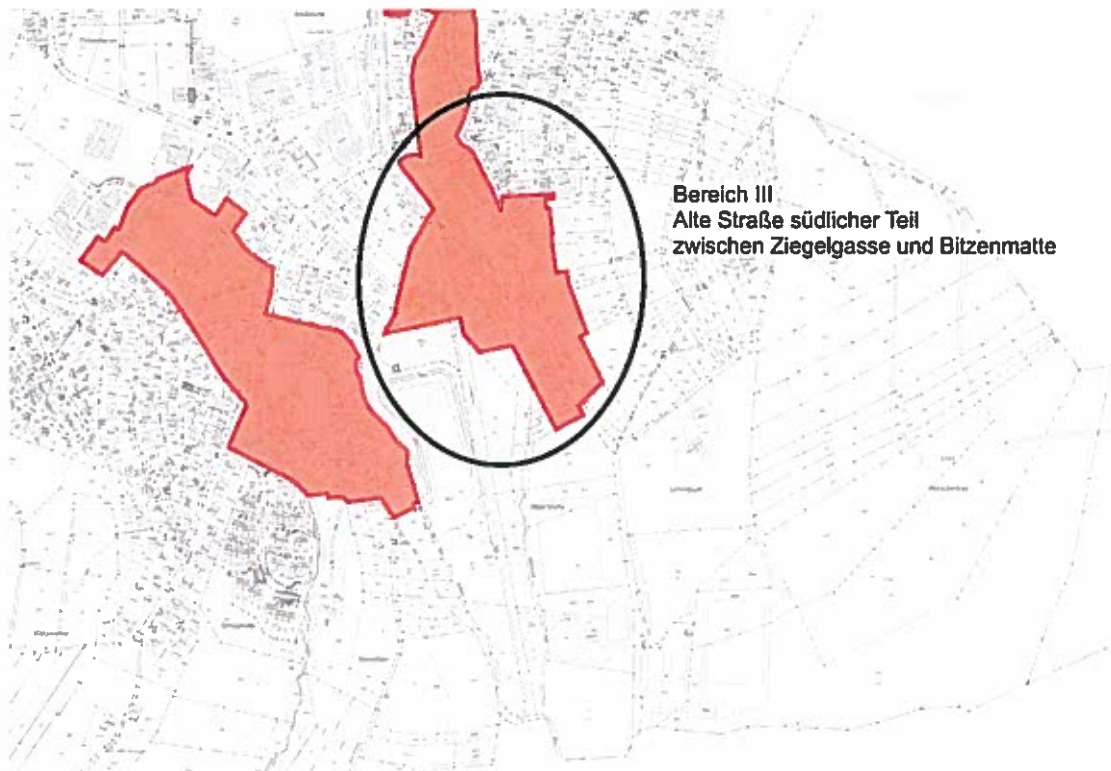
BEREICH II - Alte Straße zwischen Öleweg / In der Reute und Ziegelgasse



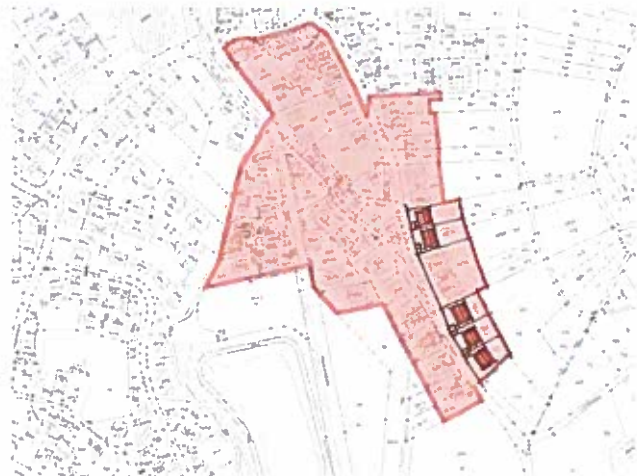
- + Abschnitt Alte Straße 23 bis 27
"Stadtreparatur" – Gastronutzung gewünscht.
- + Orientierung an der historischen Bebauung.
- + Nachverdichtung durch maßvolle Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern; zwei Vollgeschosse (talseitig); Dachneigung 38 ° bis 48 °, Erschließung vom Bächelhurst aus.
- + Nachverdichtung durch Bebauung der Hinterlieger durch maßvolle Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern; zwei Vollgeschosse (talseitig); Erschließung von der Alten Straße aus im Bereich Haus Nr. 41.



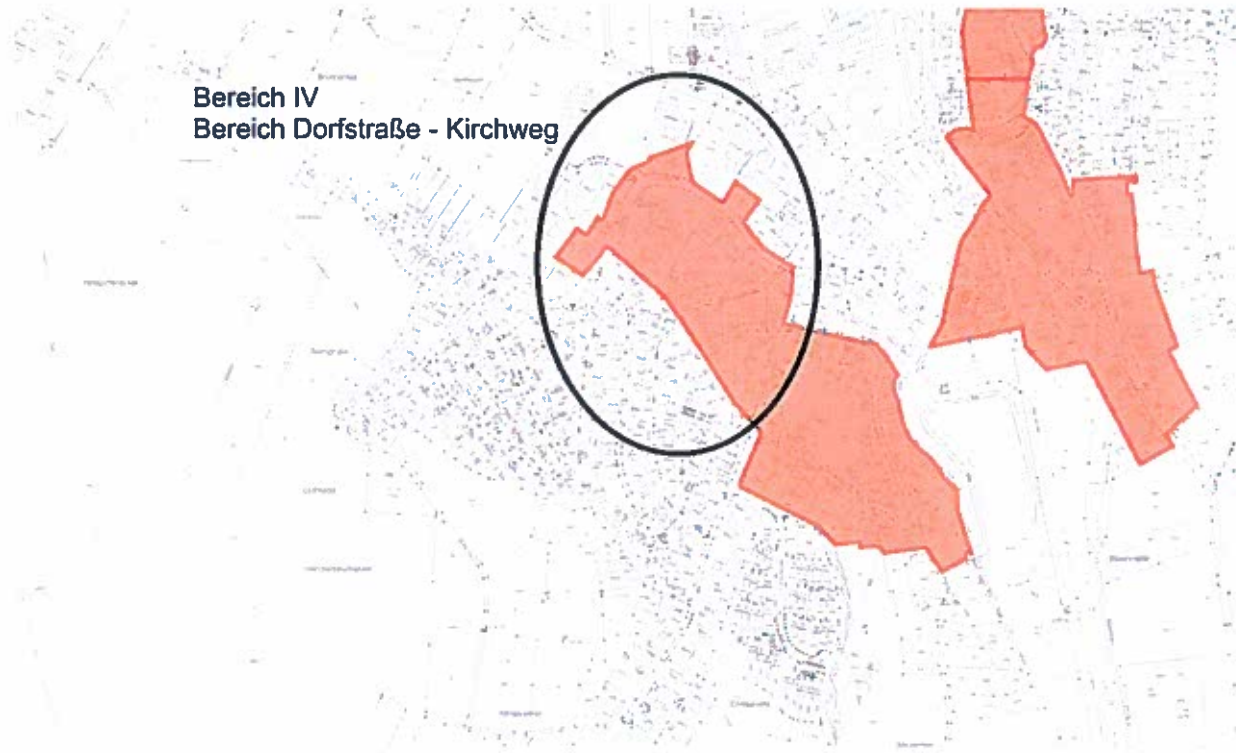
BEREICH III - Alte Straße südlicher Teil



- + Maßvolle Nachverdichtung mit Gebäuden mit zwei Vollgeschossen talseitig und ausgebautem Dachgeschoß; 38 ° bis 48 ° Dachneigung.
- + Abgrabungen sind zu vermeiden.
- + Entwicklung entsprechend der historisch gewachsenen Einzelhausbebauung.

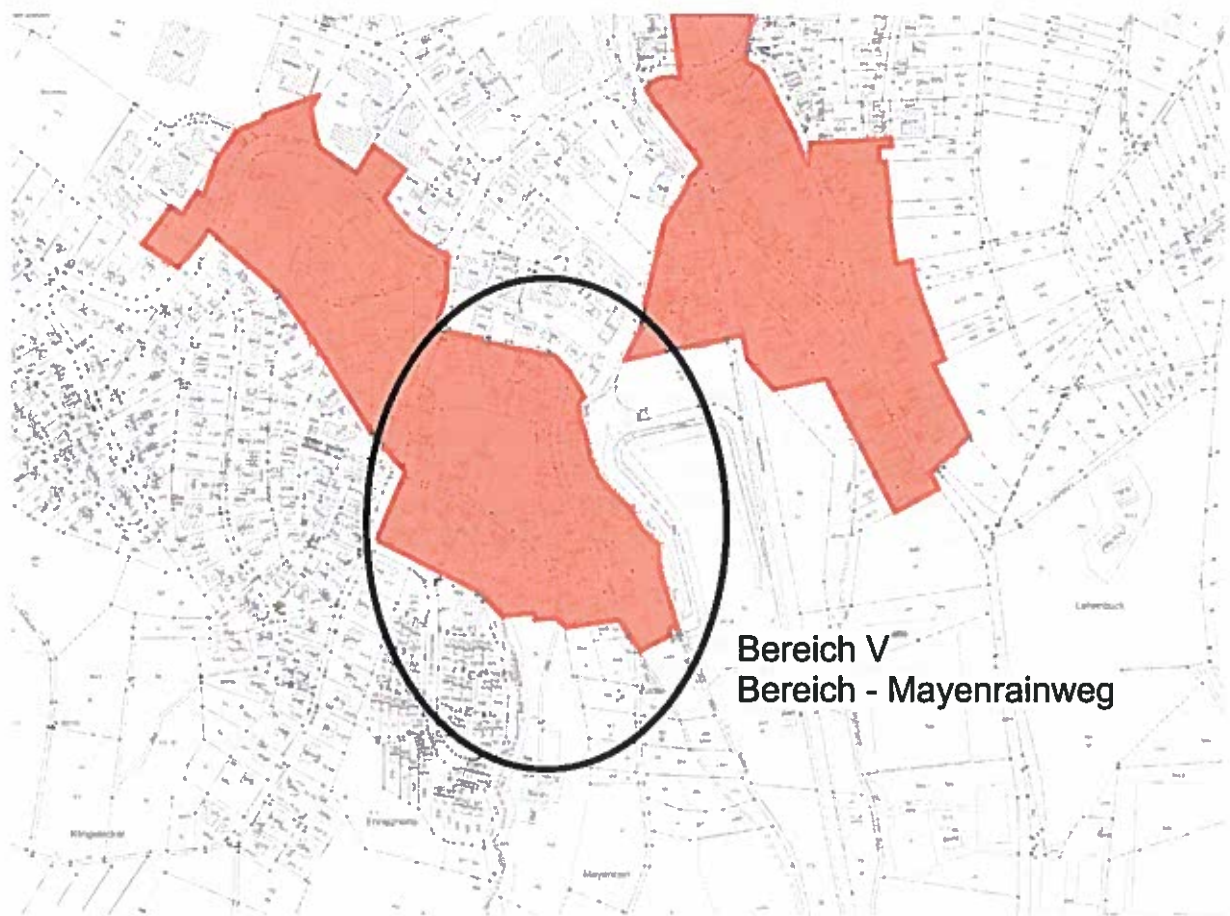


BEREICH IV - Dorfstraße - Kirchweg



- + Erhalt der Kleinteiligkeit.
- + Sondernutzung Kirche mit angrenzenden Gebäuden.
- + Allgemeines Wohngebiet WA: Einzelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss 38 ° bis 48 ° Dachneigung.

BEREICH V - Mayenrainweg



Bereich V
Bereich - Mayenrainweg

- + Gewässerrandstreifen Ehrenbächle als Grünraum schützen.
- + Nachverdichtung im Bereich des Flurstücks Nr. 38 Einzel- bzw. Doppelhausbebauung je nach Konzeption 5 bis 7 Einheiten möglich.
- + Kleinteiligkeit erhalten, II Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss, Dachneigung 38° bis 48°.
- + Südlich des Mayenrainweges Ergänzungen/Nachverdichtungen bzw. Umstrukturierungen. Kleinteiligkeit mit und Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern erhalten. Für den Fall, dass das Bestandsgebäude nicht erweitert, sondern abgerissen wird, sind zwei getrennte Baukörper und ein Abrücken vom Bach vorstellbar.



BEGRÜNDUNG

1. Rahmenbedingungen

Die Region Freiburg war und ist auch in absehbarer Zeit einem erhöhten Siedlungsdruck ausgesetzt. Dieser Siedlungsdruck führt in Verbindung mit der geringen Gemarkungsfläche und der hiesigen Topografie in Merzhausen zu einer übermäßigen baulichen Ausnutzung vorhandener Grundstücke sowie zur Verdrängung gewerblicher Nutzungen durch Wohnnutzungen.

2. Planungsziele

Beiden oben dargestellten Entwicklungen soll entgegenwirkt werden. Dadurch soll vorhanden die Lebensqualität gesichert werden, die sich in Merzhausen insbesondere durch den Übergang von einer städtischen zu einer dörflichen Siedlungsstruktur niederschlägt. Weiter ist für eine ausgewogene Struktur der Gemeinde auch ein Restbestand an gewerblichen Betrieben und Nahversorgungsangeboten zu sichern und im Rahmen der äußerst beschränkten Möglichkeiten weiter auszubauen.

Die Gemeinde definiert ihre städtebaulichen Planungsziele in der Regel über Bebauungspläne. Diese fehlen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Dennoch bestehen in der Regel kommunale Planungsabsichten. Diese Leitlinien zum Umgang mit Vorhaben im unbeplanten Innenbereich stellen daher eine Orientierung für etwaig künftig notwendig werdende Planungsschritte der Gemeinde dar.

3. Grundsätze

Ein beantragtes Vorhaben im unbeplanten Innenbereich soll grundsätzlich nur dann nach § 34 BauGB abgewickelt werden und – soweit im Übrigen die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen – das gemeindliche Einvernehmen nach §§ 36, 34 BauGB erteilt werden, wenn folgende allgemeinen Grundsätze eingehalten werden:

Zur Erhaltung einer dörflich geprägten Struktur der Gemeinde Merzhausen soll die GRZ regelmäßig 0,4 betragen und 0,6 nicht überschreiten. Zur Vermeidung einer übermäßig baulichen Verdichtung sind Einzel- und Doppelhäuser, teilweise auch Reihenhäuser, hierfür der vorzugswürdige Bautyp. Größere Gebäudeeinheiten sind nur in besonderen Bereichen wie der Hexentalstraße und der Ortsmitte zu ermöglichen, um die zentralen Bereiche zu stärken und die Wohnbereiche vor einer übermäßigen Verdichtung zu schützen. Größere Entwicklungsflächen sind für besondere Nutzungen und nicht für den allgemeinen Wohnbau vorzusehen. Auch dies dient der Sicherung einer ausgewogenen Entwicklung der dörflich geprägten Struktur Merzhausens. Durch den Grundsatz gewerblichen Nutzungen Vorrang vor Wohnnutzungen einzuräumen, wird dies ebenfalls unterstützt.

Eine sinnvolle Nachverdichtung in einzelnen Bereichen ist unter dem Gesichtspunkt der Entwicklung und Stärkung der dörflich geprägten Struktur zu sehen. Es bedarf der sensiblen Abstimmung besonders im Bereich der Erschließung.

Die Erhaltung und Förderung einer dörflich geprägten und ausgewogenen Baustruktur bedarf einer klaren Gliederung von Haupt- und Nebengebäude. Durch die Ausbildung ruhiger Dachformen, mit weitgehend einheitlichen Dachneigungen von 38° bis 45°, durchlaufenden Trauflinien, Vermeidung von Dacheinschnitten und einheitlich gestalteter Gauben unterstützen eine dörflich geprägte und ausgewogene Baustruktur. Zurückhaltend dimensionierte Gauben und Wiederkehre dienen ebenfalls der Ausbildung einer ruhigen einheitlichen Dachland-

schaft, welche den Charakter der dörflich geprägten Siedlungsstruktur unterstützen. Die Beschränkung der Gebäude talseitig auf zwei Geschosse und die Vermeidung von Abgrabungen dient ebenfalls der Sicherung einer ausgewogenen, ruhigen und dörflich geprägten Struktur und verhindert eine übermäßige Verdichtung besonders in Hangbereichen.

Die für die unterschiedlichen Teilbereiche geltenden zusätzlichen Grundsätze beziehen sich jeweils auf die spezifischen örtlichen Gegebenheiten und gehen den allgemeinen vor.

4. Maßnahmen

Die Gemeinde möchte ihre Planungsziele einvernehmlich mit den Bauherren lösen. Dementsprechend sind auch Ausnahmen möglich, wenn es sich um einen atypischen Fall handelt, der von der von dieser Richtlinie nicht abgedeckt ist. Die Ausnahme muss im Einklang mit den gemeindlichen Planungszielen stehen. Bei Bedarf wird die Gemeinde weitere Maßnahmen ergreifen, um ihre Planungsabsichten durchzusetzen. Kann eine Einigung mit dem Bauherrn für ein nach § 34 BauGB beantragtes Vorhaben auf der Grundlage der vorliegenden Leitlinien nicht erzielt werden, beabsichtigt die Gemeinde im Regelfall, zur Realisierung und Sicherung der kommunalen Planungsziele Plan ändernde Maßnahmen in Form eines Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses und einer Veränderungssperre zu ergreifen.

Merzhausen, den 16. Juli 2015


Christian Ante
Bürgermeister




Arno Becker
fr. Architekt, fr. Stadtplaner