

Gemeinde Merzhausen Bebauungsplan „Kirchenfeld“

3. Änderung

Stand: 22.09.2016
Fassung: Satzung

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Satzung
Begründung



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



**Gemeinde Merzhausen
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald**

**Satzung über
die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kirchenfeld“**

Az. 621.41:3

Der Gemeinderat der Gemeinde Merzhausen hat am 22. September 2016 die Änderung der Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan „Kirchenfeld“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kirchenfeld“ ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchenfeld“ in der Fassung der 2. Änderung, die am 20. Mai 1976 in Kraft getreten ist.

§ 2 Gegenstand der 3. Bebauungsplanänderung

Gegenstand der 3. Bebauungsplanänderung sind ausschließlich die textlichen Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchenfeld“ in der Fassung der 2. Änderung, die am 21. Mai 1976 in Kraft getreten ist, werden wie folgt geändert:

- 1) Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt 7,5 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses bis Gebäudeoberkante.
- 2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen können durch Verlängerung der Reihenhaus-Zeilen um bis zu 4,0 m überschritten werden. Die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften bleibt davon unberührt.
- 3) Dächer mit 0 bis 10° Dachneigung sind auf mindestens 80 Prozent der Dachfläche mit einer Substrathöhe von mindestens 6 cm extensiv zu begrünen und/oder durch Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung zu nutzen. Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn dies die gegebenen statischen Verhältnisse nicht zulassen.

Im Übrigen gelten die bisherigen textlichen Festsetzungen unverändert fort.

§ 3 Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplans sind die textlichen Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung (vgl. § 2) und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchenfeld“ in der Fassung der 2. Änderung, die am 21. Mai 1976 in Kraft getreten ist, soweit in den textlichen Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung keine abweichende Regelung getroffen wird.

Die übrigen Bestandteile des Bebauungsplans „Kirchenfeld“ in der Fassung der 2. Änderung, die am 21. Mai 1976 in Kraft getreten ist, bleiben unverändert.

Beigefügt ist die Begründung vom 22. September 2016

§ 4 Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kirchenfeld“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Merzhausen, den **26. Sep. 2016**


Dr. Christian Ante
Bürgermeister



Hinweise:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB unbeachtlich und eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde 79249 Merzhausen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Merzhausen geltend gemacht worden sind. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Merzhausen übereinstimmt.

Merzhausen, den **26. Sep. 2016**


Dr. Christian Ante
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Merzhausen Nr. 19 vom **30. Sep. 2016**
Der Bebauungsplan ist damit am **30. Sep. 2016** in Kraft getreten.

Merzhausen, den **30. Sep. 2016**


Dr. Christian Ante
Bürgermeister



1	Allgemeines	1
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
1.2	Planungsverfahren	2
2	Ausgangslage	2
3	Inhalt der Bebauungsplanänderung	3
3.1	Gebäudehöhe	3
3.2	Baugrenzen.....	4
3.3	Dachbegrünung.....	5
4	Umweltbelange	6
5	Kennziffern.....	6

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Baugebiet „Kirchenfeld“ ist seit rund 30 Jahren vollständig erschlossen und weitgehend aufgesiedelt und hat sich trotz der kompakten Bebauung mit flächensparenden Reihenhauszeilen als beliebte Wohnlage am Südosthang des Schönbergs etabliert.

Der Bebauungsplan „Kirchenfeld“ ist am 22. Oktober 1974 in Kraft getreten. Hiernach wurden noch zwei Änderungen durchgeführt. Die letzte Änderung ist am 20. Mai 1976 in Kraft getreten. In den beiden Änderungen ging es um die Erhöhung der Geschosshöhe und die Veränderung der Straße „Im Kirchenfeld“.

Bis heute wird die Höhe der Gebäude lediglich durch die Zahl der Vollgeschosse $Z = II$ begrenzt. Dies erweist sich inzwischen als unbefriedigende Regelung, da die Gebäude bei einer derzeit zulässigen Aufstockung auf der Talseite zukünftig in unerwünschtem Maße in Erscheinung treten könnten. Grundsätzlich wäre sogar eine fünfgeschossige Fassade (2 x Sockelgeschoss, 2 x Vollgeschoss, 1 x Staffelgeschoss) möglich.

Die Gemeinde Merzhausen hat deshalb am 25. Februar 2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchenfeld“ und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet und eine Veränderungsverbotserlassung erlassen.

Die 3. Bebauungsplanänderung verfolgt folgende Ziele:

- Schutz der städtebaulichen Ordnung und des Ortsbildes
- Schutz der Nachbarschaft
- Bewältigung der rechtlich unbestimmten Attika-Regelung im Bebauungsplan durch klarstellende Festsetzung
- Vermeidung von Präzedenzfällen
- Festlegung der Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Zeitgemäße und umweltverträgliche Dachgestaltung / Klimaverbesserung

Der Bebauungsplan „Kirchenfeld“ mit örtlichen Bauvorschriften soll lediglich durch textliche Festsetzungen ergänzt werden. Eine Änderung oder Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften ist nicht vorgesehen. Diese 3. Änderung kann im einstufigen

Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

1.2 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung dient der Sicherung einer verträglichen Innenentwicklung und rücksichtsvollen Nachverdichtung und wird deshalb im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 3,2 ha, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine UVP-pflichtige Vorhaben vorbereitet oder begründet. Es sind keine zusätzliche Beeinträchtigungen weder von Natur und Landschaft noch von sonstigen Schutzgütern zu erwarten. Von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht wird abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht durchgeführt.

25.02.2016	Aufstellungsbeschluss
14.07.2016	Offenlagebeschluss
01.08.2016 bis	
02.09.2016	Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
01.08.2016 bis	
02.09.2016	Durchführung der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
22.09.2016	Satzungsbeschluss

2 AUSGANGSLAGE

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „Kirchenfeld“ definiert durch die Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$. Diese Dichteziffer wird durch die bestehende Bebauung weitgehend ausgeschöpft und erscheint am Ortsrand für ein allgemeines Wohngebiet angemessen. Hierbei ist zu erwähnen, dass die Geschossfläche nach § 20 Abs. 2 der anzuwendenden BauNVO von 1968 in allen Geschossen ermittelt wird. Im vorliegenden Fall konnten in Sockelgeschossen umfangreiche und gut belichtete Geschossflächen realisiert und die Geschossflächenzahl nahezu ausgeschöpft werden.

Die Höhe der Gebäude wird lediglich durch die Zahl der Vollgeschosse $Z = II$ begrenzt. Dies erweist sich inzwischen als unbefriedigende Regelung, da die Gebäude talseitig mit bis zu zwei Sockelgeschossen in Erscheinung treten. Deshalb sind talseitig bis zu viergeschossige Fassaden entstanden, während bergseitig stellenweise nur eingeschossige Fassaden über das Gelände hinaus ragen. Diese Diskrepanz liegt in der teilweise starken Hanglage begründet und führt punktuell bereits zu unerwünschten Fassadenhöhen. Der Bebauungsplan weist in einzelnen Baufeldern durch $Z = II + A$ zusätzliche Attikageschosse aus, wovon bislang jedoch kein Gebrauch gemacht wurde. Diese Festsetzung löst planungsrechtliche Irritationen aus, weil es suggeriert, dass in den anderen Baufeldern ein Attikageschoss unzulässig wäre.

Grundsätzlich kann die Zahl der Vollgeschosse überschritten werden durch weitere Geschosse, sofern es sich um keine Vollgeschosse nach § 2 Abs. 6 LBO handelt. Keine Vollgeschosse sind oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist. Damit sind Aufstockungen z. B. durch zurückgesetzte Attikage-

schosse zulässig, unabhängig davon, ob der Bebauungsplan Attikageschosse ausdrücklich zulässt oder nicht. Bislang wurde von dieser Aufstockungs- und Nachverdichtungsmöglichkeit jedoch noch kein Gebrauch gemacht. Eine Zustimmung zu einer ersten Aufstockung würde im vorliegenden Fall einen Präzedenzfall auslösen.

Die Gemeinde Merzhausen erkennt aufgrund des erhöhten Drucks auf dem Wohnungsmarkt die Erforderlichkeit, den Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe zu ändern und hierdurch das vorhandene Ortsbild zu sichern. Gleichzeitig ist die Gemeinde Merzhausen aber auch daran interessiert, im Sinne der Innenentwicklung in verträglichem Maße auch Nachverdichtungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Darüber hinaus liegt es im öffentlichen Interesse, dass im Rahmen von zukünftigen Sanierungsmaßnahmen klimatisch und ökologisch wirksame Dachbegrünungen zum Einsatz kommen. Dabei wird auch berücksichtigt, dass die Dachflächen aufgrund der Hanglage eine große Bedeutung für das Ortsbild haben.

3 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchenfeld“ in der Fassung der 2. Änderung werden durch die vorliegende 3. Änderung wie folgt geändert bzw. ergänzt:

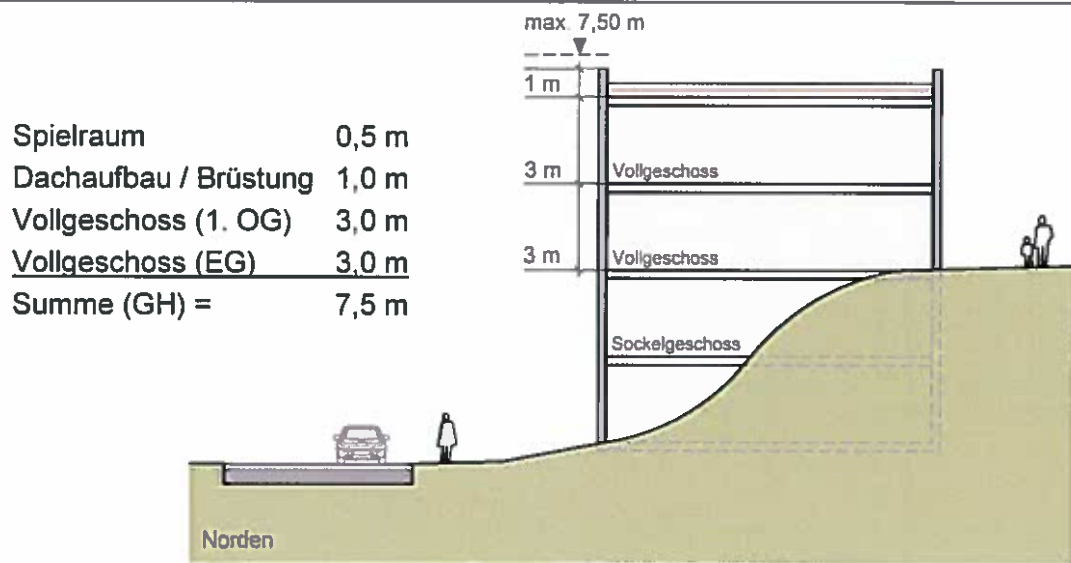
3.1 Gebäudehöhe

Festsetzung:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt $GH = 7,5$ m gemessen von Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses bis Gebäudeoberkante.

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezogen auf das unterste Vollgeschoss stellt sicher, dass die Proportionalität im öffentlichen Raum (z. B. Kirchenfeld) gewahrt und das Ortsbild geschützt bleibt. Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht die Realisierung von zwei Vollgeschossen (einschließlich Dachaufbau mit Dämmung, Dachbegrünung und Brüstung), schließt aber unerwünschte Aufstockungen durch Dach- bzw. Staffelgeschosse aus. Gleichzeitig werden zusätzliche Verschattungen talseitiger Nachbarn minimiert bzw. vermieden. Aufgrund der Hanglage bestehen gute Möglichkeiten zusätzliche Raumangebote (z. B. Garagen) in gut belichteten Sockelgeschossen zu realisieren. Damit bietet der Bebauungsplan (selbst für Reihenmittelhäuser) auch ohne Aufstockungen gute Möglichkeiten für eine zeitgemäße und flächensparende Grundstücksanutzung. Der Festsetzung liegt folgende überschlägige Berechnung zugrunde:



3.2 Baugrenzen

Festsetzung:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen können durch Verlängerung der Reihenhaus-Zeilen um bis zu 4,0 m überschritten werden. Die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften bleibt davon unberührt.

Begründung:

Die Verlängerung von Reihenhauszeilen zur Nachverdichtung ist unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Abstandsflächenregelung städtebaulich vertretbar. Gerade bergseits bieten sich für Reihenendhäuser aufgrund der topographischen Besonderheiten des Gebiets gute Möglichkeiten für Gebäudeerweiterungen, die sich gegenüber der Nachbarschaft deutlich unterordnen, einen großen Abstand zum nächstgelegenen Baufenster aufweisen und die erforderlichen Abstandsflächen nach LBO einhalten. Da die talseitigen Reihenendhäuser talseits an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, erscheint die Überschreitung auch talseits vertretbar, denn die Einengung der Verkehrsfläche bleibt auf einen kurzen Abschnitt beschränkt und die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden aufgrund der Verkehrsfläche in ausreichend großem Abstand.

Deshalb können die Baugrenzen durch Verlängerung der Reihenhaus-Zeilen unter Wahrung der Abstandsflächenregelung überschritten werden. Eine Verlängerung ist demnach nur in Längsrichtung der Zeile zulässig. Eine Überschreitung durch die Ausweitung von Reihenendhäusern nach „vorn“ oder „hinten“ ist folglich unzulässig. Zur Freihaltung zusammenhängender Gartenbereiche, des öffentlichen Raumes und zum Schutz der Nachbarschaft, werden in den übrigen Bereichen im Baugebiet über die Baugrenzen hinaus keine Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Hierbei wird berücksichtigt, dass im Bereich der Einzelhausbebauung aufgrund der großen Baufenster bereits ausreichend Entwicklungsspielräume und damit gute Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehen.

3.3 Dachbegrünung

Festsetzung:

Dächer mit 0 bis 10° Dachneigung sind auf mindestens 80 Prozent der Dachfläche mit einer Substrathöhe von mindestens 6 cm extensiv zu begrünen und/oder durch Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung zu nutzen. Von der vorgennannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn dies die gegebenen statischen Verhältnisse nicht zulassen.

Begründung:

Bei Neubau oder Sanierung sollen die Flachdächer mit einer zeitgemäßen Dachbegrünung ausgestattet und/oder zur Sonnenenergiegewinnung genutzt werden, soweit die statischen Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Sofern die statischen Voraussetzungen nicht gegeben sind, kann hiervon abgesehen werden. Auf eine Begrünung kann auch dann verzichtet werden, wenn bereits durch Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung mindestens 80 Prozent der Dachfläche genutzt werden.

Dachbegrünungen vermindern den Regenwasserabfluss und reduzieren die Gefahr von Hochwasser im Vorfluter. Durch die Verdunstung verbessern Dachbegrünungen das Mikroklima. Sie bieten einen wertvollen Lebensraum für Insekten und haben einen positiven Einfluss auf das Ortsbild. Hierbei wird berücksichtigt, dass der Dachgestaltung aufgrund der Hanglage und der Aufsicht von den umliegenden Höhen eine große Bedeutung zukommt.

Durch Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung können die Dachflächen zudem einen Beitrag zur Energiewende leisten. Eine Kombination von Dachbegrünung mit Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist grundsätzlich vorteilhaft und deshalb anzustreben.

Dachbegrünungsmaßnahmen sowie Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung setzen voraus, dass die Dachflächen eine ausreichende Traglast aufweisen. Von den Maßnahmen kann abgesehen werden, wenn im Bestand die statischen Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind. Damit sollen unzumutbare Mehrkosten für eine Ertüchtigung der Statik vermieden werden. Bei Neubau sind die statischen Voraussetzungen entsprechend herzustellen, da sie dann zu einem nur geringen und somit vertretbaren Mehraufwand führen.

Dachbegrünungen führen beim Neubau von Flachdächern zu keinen unzumutbaren Mehrkosten. Hierbei wird berücksichtigt, dass die Investitions- und Unterhaltungskosten über einen längeren Zeitraum betrachtet deutlich relativiert werden. Denn die Dachbegrünung führt aufgrund der Dämm- und Pufferwirkung zu Energieeinsparungen, zur Verlängerung der Lebensdauer einzelner Bauteile und zur Reduktion der Abwassergebühr. Zudem erwirkt die Dachbegrünung eine Effizienzsteigerung von Gebäudekühlung, Gebäudelüftung und zu einer Leistungssteigerung von Photovoltaik-Anlagen.

Außerdem wird berücksichtigt, dass sich Satteldächer besser in das traditionelle Ortsbild einfügen als bituminöse Flachdachbahnen und in der Regel kostenaufwändiger sind als Flachdächer. Insofern führt die Dachbegrünung von Flachdächern eher zu einer Gleichbehandlung als zu einer Ungleichbehandlung der Eigentümer.

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchenfeld“ in der Fassung der 2. Änderung, die am 21. Mai 1976 in Kraft getreten ist, unverändert fort. Ebenso gelten die übrigen Bestandteile (Begründung, Planzeichnung etc.) des Bebauungsplans „Kirchenfeld“ in der Fassung der 2. Änderung, die am 21. Mai 1976 in Kraft getreten ist, unverändert fort.

4 UMWELTBELANGE

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Erweiterungen sind nur zulässig, sofern sie zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere für die nächstgelegenen Nachbarn hervorrufen.

Im Übrigen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung Verbesserungen für die Umwelt:

- Schutz und Aufwertung des Ortsbildes
- Verbesserung des Mikroklimas
- Verminderung des Regenwasserabflusses
- Lebensräume für Insekten

5 KENNZIFFERN

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,3 ha.

Gemeinde Merzhausen,
den 22. September 2016


Dr. Christian Ante
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 076 1 36875 0, www.fsp-stadtplanung.de


Der Planverfasser