PFALZGRAFENWEILER

5. Bebauungsplanänderung mit Örtlichen Bauvorschriften „Ortszentrum“

I) Satzung über die 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum“

II) Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum“

III) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie deren Abwägung und Beurteilung

Stand: 26.06.2015

PLAN WERK STATT am Bodensee

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

PFALZGRAFENWEILER

I) SATZUNG über die 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum“

Fassung vom: 26.06.2015

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV90)	vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in den jeweils zuletzt geänderten Fassungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfalzgrafenweiler in öffentlicher Sitzung am 29.09.2015 die 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum" als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum" ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 26.06.2015 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum" besteht aus folgenden Bestandteilen:

a) Lageplan (zeichnerischer Teil) in der Fassung vom 26.06.2015
b) Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.06.2015

§ 3 INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan über die 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum " tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2015

Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den 29.09.2015 .....

Dieter Bischoff
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser 5. Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 29.09.2015 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2015

Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den 29.09.2015

. . . . . .

Dieter Bischoff
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER 17 LANDKREIS FREUDENSTADT

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

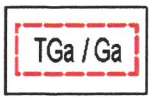
zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WB	1.1.1	Besonderes Wohngebiet (WB)	§ 4a	BauNVO
	1.1.1.1	Zulässig im Besonderen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, 3. sonstige Gewerbebetriebe, 4. Geschäfts- und Bürogebäude, 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 4a (2)	BauNVO
	1.1.1.2	Ausnahmsweise sind im Besonderen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig: 1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.	§ 1 (6) 1	BauNVO
	1.1.1.3	Die Nutzungen nach § 4a (3) BauNVO: 1. Vergnügungsstätten, 2. Tankstellen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher <u>nicht</u> zulässig.	§ 1 (6) 1	BauNVO
	1.2	**Maß der baulichen Nutzung** (* Zahlenwerte sind nur Beispiele)	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
III = II+D	1.2.1	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 § 20 (1)	BauNVO BauNVO
GRZ 0,6	1.2.2	Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
TH 6,50*	1.2.3	Höchstzulässige Traufhöhe in m über EFH entsprechend Planeintrag Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen TH ist der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut.	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO

FH 12,00 *	1.2.4	Höchstzulässige Firsthöhe in m über EFH entsprechend Planeintrag	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
		Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen FH ist beim Satteldach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut.	
	1.3	**Höhenlage der Gebäude**	**§ 9 (3) BauGB**
EFH gemäß Planeintrag	1.3.1	Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN entsprechend Planeintrag. Überschreitungen der EFH sind bis 0,30 m zulässig. Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.	
	1.4	**Bauweise**	**§ 9 (1) 2 BauGB**
0	1.4.1	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
←→	1.4.2	Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuderichtung	§ 9 (1) 2 BauGB
		Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuderichtung festgelegt.	
	1.5	**Überbaubare Grundstücksflächen**	**§ 9 (1) 2 BauGB**
	1.5.1	Baugrenzen	§ 23 (1,3) BauNVO
	1.5.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO
		In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig: - Stellplätze gem. § 23 (5) BauNVO sind zugelassen, - Zufahrten und Wege, - Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO als Ausnahme gem. Ziffer 1.8:	
	1.6	**Verkehrsflächen**	**§ 9 (1) 11 BauGB**
	1.6.1	private Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
		hier: Zufahrt zur Tiefgarage Von der Aufteilung der Verkehrsfläche (endgültige Lage der Zufahrt) kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.	

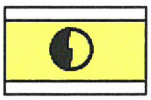


1.7 Flächen für Gemeinschaftsgaragen (TGa) und Garagen (Ga) — **§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO § 12 (6) BauNVO**

Gemeinschaftsgaragen (TGa) und Garagen (Ga) sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind allgemein zulässig.

1.8 Flächen für Nebenanlagen — **§ 9 (1) 4 BauGB**

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausnahme: im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze (Vorgartenfläche) sind bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.



1.9 Flächen für Versorgungsanlagen — **§ 9 (1) 12 BauGB**

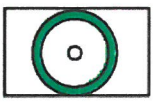
hier: Umspannstation

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen — **§ 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB**

1.11.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung — §9 (1) 20,25 BauGB



1.11.1.1 Pflanzgebot von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen — §9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume oder Sträucher gem. Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

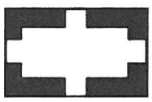
Bei den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sind die Abstandsvorgaben des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten. Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

1.11.2 Pflanzenliste

Pflanzung von Sträuchern und Bäumen auf den Grundstücken

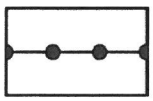
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
o.ä.	

1.12 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.12.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Änderungsbereichs des Bebauungsplanes



1.12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO
hier: unterschiedliche Höhenlage der Gebäude

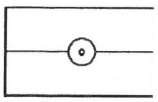
1.12.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

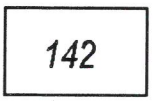
Füllschema der Nutzungsschablone
1 - Art der baulichen Nutzung
2 - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
3 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4 - höchstzulässige Traufhöhe (TH) in m über EFH
5 - höchstzulässige Firsthöhe (FH) in m über EFH
6 – Bauweise

2. Hinweise

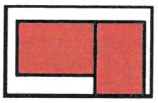
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



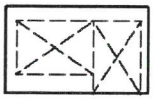
vorhandene Grundstücksgrenzen



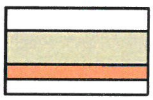
Flurstücknummern



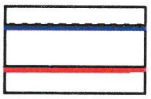
vorhandene Wohn- und Nebengebäude



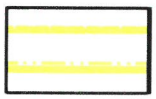
geplanter Gebäudeabbruch



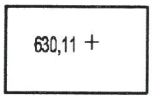
Straßen Bestand
Wege Bestand



bestehende Baugrenzen / Baulinien des Bebauungsplanes „Ortszentrum"



aufzuhebende Baugrenzen / Baulinien innerhalb des Änderungsbereiches



vorhandene Geländehöhen in m über NN

2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

2.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Karlsruhe unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

2.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).
Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Werden bei den Erdarbeiten, insbesondere beim Aushub für die Tiefgarage, auffällige bzw. kontaminierte Bodenschichten angetroffen, so sind diese in Absprache mit dem Landratsamt Freudenstadt - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auszukoffern und zu entsorgen. Einzelheiten werden im Zuge des Baugesuches genannt.

2.5 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 1912", abgekürzt „DHHN 12" (Angaben in m über Normal Null).

3. Anlagen zum Bebauungsplan

3.1 Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.06.2015

3.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.06.2015

Beschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2015

Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den 29.09.2015

.....
Dieter Bischoff
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER
5. BEBAUUNGSPLANÄNDERUG „ORTSZENTRUM"

SATZUNG – BEBAUUNGSPLAN

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung
6. Erfordernis der Planung / Verfahren
7. Generelle Ziele der Planung
8. Auswirkungen der Planung
   - 8.1 Verkehr
   - 8.2 Ver- und Entsorgung
   - 8.3 Ortsbildsatzung
9. Altlasten
10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
11. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
12. Flächenbilanz
13. Kosten der städtebaulichen Maßnahme

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3.120 m², mit den Flurstücken Nr. 144/4, 144/5, 109/5 und einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 142 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche Bellingstraße 109/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die öffentliche Verkehrsfläche der Schulstraße, Flurstück Nr. 148,
Im Osten	durch bebaute Innenbereichsgrundstücke, Flurstücke Nr. 144/2, 144/1, 143 sowie einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 142,
Im Süden	durch die öffentliche Verkehrsfläche der Bellingstraße, Flurstück Nr. 109/1,
Im Westen	durch die bebauten Innenbereichsgrundstücke, Flurstücke Nr. 109/4 und 145/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Pfalzgrafenweiler - zwischen der Schulstraße und Bellingstraße gelegen.
Das Grundstück ist an der Schulstraße mit einem Wohn-/Geschäftshaus und im rückwärtigen Bereich mit einem gewerblichen 1-geschossigen Gebäude bebaut. Die vorhandene Bebauung soll abgebrochen werden.

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.
Die Ver- und Entsorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Planbereichs liegen im Sanierungsgebiet „Ortskern IV". Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortszentrum".

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler beabsichtigt, den betroffenen Bauleitplan in diesem Teilbereich anzupassen.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfalzgrafenweiler stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Gemischte Baufläche" dar, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

5. ANLASS DER PLANUNG

Die betroffenen Grundstücksflächen werden bisher als Gewerbestandort der ortsansässigen Heizungs- und Sanitärfirma genutzt. Aufgrund der beengten Lage des Standortes sind keine Erweiterungen des Betriebs möglich, so dass derzeit die Aussiedlung des Gewerbebetriebs ins Gewerbegebiet Schornzhardt realisiert wird. Dieses Vorhaben ist als Aussiedlung aus Gemengelagen in das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) aufgenommen worden.

Die Eigentümer der Grundstücke beabsichtigen daher die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Schulstraße 17 abzubrechen und auf diesem frei gewordenen Grundstück und dem rückwärtigen Bereich des Nachbargrundstückes Schulstr. 17 eine Neubebauung mit 4 Wohngebäuden und einer gemeinsamen Tiefgarage zu errichten.

6. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Das Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortszentrum" vom 12.12.1995 und der erlassenen Ortsbildsatzung. Im genehmigten Bebauungsplan sind die genannten Baugrundstücke als Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) ausgewiesen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortszentrum" hat sich die Gemeinde Pfalzgrafenweiler bei den einzelnen Festsetzungen (u.a. Baufenster, zulässige Dachneigung sowie Geschossigkeit) größtenteils am vorhandenen Bestand orientiert. Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen in einigen Bereichen der beabsichtigten Bebauung.

Mit dem geplanten Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neubaubebauung mit vier Mehrfamilienhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortszentrum" geschaffen werden.

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung
Es ist vorgesehen, das seit der Novellierung des BauGB 2007 bestehende Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB anzuwenden. Diese Bebauungspläne dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Lage im Ortszentrum der Gemeinde Pfalzgrafenweiler, durch umgebende Wohn- und Mischgebietsnutzungen. In Anbetracht des umgebenden Bebauungszusammenhanges, der direkten Lage im bebauten Ortszentrum stellt das Plangebiet einen Innenbereich nach § 34 BauGB dar. Damit dürfte § 13 a BauGB anwendbar sein.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren"
Ein Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
Voraussetzung hierfür ist, dass der Geltungsbereich des Plangebietes kleiner als 2,0 ha groß ist und dass durch den Bebauungsplan keine Gründe gegeben sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2a Baugesetzbuch ist aus folgenden Gründen nicht erforderlich:
Die Anzahl und Größe der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bleiben unberührt.
Vorhandene Bäume werden entfallen, dafür sind Anpflanzungen von neuen Bäumen sowie Ersatzbegrünungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Rahmen der Außengestaltung des Bauvorhabens vorgesehen.

Negative Auswirkungen auf Umweltfaktoren im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben sind daher nicht zu befürchten. Auf einen gesonderten Umweltbericht i.S.v. § 2a BauGB kann deshalb verzichtet werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

7. GENERELLE ZIELE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan sollen folgende grundsätzliche Planungsziele zugrunde gelegt werden:

- Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes (WB) (wie bisher)
- Bebauungsmöglichkeit mit vier 3-geschossigen Wohnbauten (2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss) (Neu)
- Schaffung von Gemeinschaftsstellplätzen (Tiefgarage) (Neu)

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 VERKEHR

Das Plangebiet wird über die Schulstraße und über die Bellingstraße (Tiefgaragenzufahrt) erschlossen. Bauliche Maßnahmen im Straßenraum sind nicht geplant und auch nicht erforderlich.

8.2 VER- UND ENTSORGUNG

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs befinden sich in ausreichender Dimensionierung in den angrenzenden Straßenräumen.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

8.3 ORTSBILDSATZUNG

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der erlassenen Ortsbildsatzung. Es gilt die Satzung vom 04.10.2005, genehmigt durch das Landratsamt Freudenstadt am 13.01.2006.

9. ALTLASTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten-Verdachtsflächen.

10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Besonderes Wohngebiet im Sinne von § 4a BauNVO fest.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch mehrgeschossige Gebäude mit Geschäfts- und Wohnnutzungen. Um diesen Gebietscharakter beizubehalten, wurden entsprechende Nutzungen als zulässig festgesetzt.

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ), Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) und der künftigen Höhenlage der Gebäude (EFH) soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung mit homogenem Erscheinungsbild erzielt werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Lage im Ortszentrum.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Sonstige Regelungen für das Baugebiet

Die festgesetzte „offene Bauweise" orientiert sich an der Gebäudeplanung mit Gebäuden bis zu ca. 21 m Länge.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude, die sich auf Grund der Nutzungsziffer (Grundflächenzahl) ergeben, hinausgehen. Dadurch entsteht für die Grundstückseigentümer zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Die Anordnung der Flächen für Garagen und Tiefgaragen ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf die hierfür festgesetzten Flächen beschränkt, so dass innerhalb des Grundstückes eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Offene Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Die vorhandene Umspannstation an der Bellingstraße wurde planungsrechtlich gesichert.

11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 03.06.2014 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum" gefasst.

Am 03.06.2014 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum" gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 06.06.2014 lag der Bebauungsplan vom 16.06.2014 bis 18.07.2014 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

12. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.925	m²
(bei GRZ 0,6 = bebaubar	*1.755 m²)*	
private Verkehrsfläche, TG-Zufahrt / Bellingstraße	190	m²
Umspannstation	5	m²
Fläche des Verfahrensgebietes	3.120	m²

13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES BEBAUUNGS-PLANES

Kosten der städtebaulichen Planung und Erschließungskosten fallen für die Gemeinde Pfalzgrafenweiler nicht an.

Plan aufgestellt am: 26.06.2015

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 26.06.2015

. . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2015

Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den 29.09.2015

. . . . . .
Dieter Bischoff
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER 17 LANDKREIS FREUDENSTADT

PFALZGRAFENWEILER

II) SATZUNG über die Örtlichen Bauvorschriften zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum“

Fassung vom: 26.06.2015

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfalzgrafenweiler in öffentlicher Sitzung am 29.09.2015 die Örtlichen Bauvorschriften zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum" als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum" deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum" besteht aus folgenden Unterlagen:

a) Lageplan (zeichnerischer Teil) in der Fassung vom 26.06.2015

b) Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 26.06.2015

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Beschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2015

Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den 29.09.2015 .....

Dieter Bischoff
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER 17 LANDKREIS FREUDENSTADT

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den Örtlichen Bauvorschriften zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum"

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ~~..... 2014~~ 29. SEP. 2015 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2015

Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den 29.09.2015 .....

Dieter Bischoff
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER 17 LANDKREIS FREUDENSTADT

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Grelle und glänzende Materialien und Farben, verspiegelte Glasflächen.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.
Für Dachgauben gilt diese Regelung nicht.

1.2 Dachform und Dachgestaltung — § 74 (1) 1 LBO

Zulässige sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Ausnahme: Balkonüberdachungen sind abweichend hierzu mit einer Dachneigung von 7° - 10° zulässig.

Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dacheindeckung — § 74 (1) 1 LBO

Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteinziegel in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz und Anthrazit zulässig. Glänzende sowie spiegelnde Eindeckungsmaterialien sind unzulässig. Ausnahme: Balkonüberdachungen sind in Blechausführung zulässig.

1.4 Dachaufbauten — § 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten sind zulässig, wenn die Gaubenhöhe nicht mehr als 2/3 der Gesamtdachhöhe überschreitet.

Der Abstand Außenkante Giebel bis Außenkante Gaubenwand darf nicht kleiner als 3,0 m sein. (Diese Regelung gilt nicht für Balkonvorbauten mit Überdachungen.) Regelung gilt nicht für Balkonvorbauten mit Überdachungen.)

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist nur entsprechend dem Dachverlauf zulässig - eine gegenläufige, aufgeständerte Errichtung ist unzulässig.

1.5 Ortsbildsatzung **§ 74 (1) LBO**

Es gilt die Satzung vom 04.10.2005, genehmigt durch das Landratsamt Freudenstadt am 13.01.2006.

Abweichend zur Ortsbildsatzung sind vorgehängte Balkone und Balkonvorbauten ausnahmsweise zulässig, sofern die Grundzüge der Planung und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

2. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

2.1 Lageplan zu den Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 26.06.2015

2.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.06.2015

Beschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2015

Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den 29.09.2015 .....

Dieter Bischoff
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER 17 LANDKREIS FREUDENSTADT

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3.120 m², mit den Flurstücken Nr. 144/4, 144/5, 109/5 und einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 142 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche Bellingstraße 109/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die öffentliche Verkehrsfläche der Schulstraße, Flurstück Nr. 148,
Im Osten	durch bebaute Innenbereichsgrundstücke, Flurstücke Nr. 144/2, 144/1, 143 sowie einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 142,
Im Süden	durch die öffentliche Verkehrsfläche der Bellingstraße, Flurstück Nr. 109/1,
Im Westen	durch die bebauten Innenbereichsgrundstücke, Flurstücke Nr. 109/4 und 145/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Pfalzgrafenweiler - zwischen der Schulstraße und Bellingstraße gelegen.
Das Grundstück ist an der Schulstraße mit einem Wohn-/Geschäftshaus und im rückwärtigen Bereich mit einem gewerblichen 1-geschossigen Gebäude bebaut. Die vorhandene Bebauung soll abgebrochen werden.

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.
Die Ver- und Entsorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Planbereichs liegen im Sanierungsgebiet „Ortskern IV". Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortszentrum".
Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler beabsichtigt, den betroffenen Bauleitplan in diesem Teilbereich anzupassen.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Es gilt die Ortsbildsatzung vom 04.10.2005, genehmigt durch das Landratsamt Freudenstadt am 13.01.2006. Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen speziell zu Dachaufbauten erforderlich, um die Überbauung des Innenbereichs zur Schulstraße 17 zu ermöglichen.
Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachgestaltung und Dacheindeckung sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.
Die Örtlichen Bauvorschriften lassen bei den Dachformen Satteldächer in Anlehnung an die Bestandsbebauung zu. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.
Die Festlegung der gesamten Baukörpergestaltung der künftigen Bebauung erfolgte in Abstimmungsgesprächen mit der Gemeindeverwaltung.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 03.06.2014 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum" gefasst.

Am 03.06.2014 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zur 5. Bebauungsplanänderung „Ortszentrum" gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 06.06.2014 lag der Bebauungsplan vom 16.06.2014 bis 18.07.2014 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 26.06.2015

Planer:

PLAN WERK STATT am Bodensee

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 26.06.2015

. . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2015

Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den 29.09.2015

. . . . . .
Dieter Bischoff
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER 17 LANDKREIS FREUDENSTADT

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zur 5. Bebauungsplanänderung und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Ortszentrum“

1.	Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	03.06.2014
2.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB	am	06.06.2014
3.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	03.06.2014
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am	06.06.2014
5.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 03.06.2014 gem. § 3(2) BauGB	vom bis	16.06.2014 18.07.2014
6.	Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	29.09.2015

Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den 29.09.2015

.....
Dieter Bischoff
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER 17 LANDKREIS FREUDENSTADT

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit der 5. Bebauungsplanänderung und der Örtlichen Bauvorschriften am ~~02.10.2015~~ 16. OKT. 2015

Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den ~~02.10.2015~~ 16. OKT. 2015

.....
Dieter Bischoff
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER 17 LANDKREIS FREUDENSTADT

PFALZGRAFENWEILER

III) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 16.06.2015 bis 18.07.2015 sowie deren Abwägung und Beurteilung

Fassung vom: 26.06.2015

A) Stellungnahmen der Behörden

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen von Trägern öffentlicher Belange folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen ein:

1. Landratsamt Freudenstadt – Bau- und Umweltamt 17.07.2014

- **Höhere Verwaltungsbehörde**

Allgemeines: Wie in der Begründung richtig dargelegt, ist die Planänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, nachdem auch bezüglich der bisher festgesetzten Art der baulichen Nutzung als „besonderes Wohngebiet" keine Änderung erfolgt. Auch gegen das Verfahren gern. § 13 a BauGB bestehen keine Einwendungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Anregungen und Hinweise: 1. Entsprechend dem vorgelegten Lageplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen jetzt neu geregelt. Dabei ist allerdings nicht erkennbar, wie die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Grundstücks Schulstraße 15 zukünftig verlaufen soll. Insbesondere wird dort auch zumindest in einem Teilbereich die bisher festgesetzte Baulinie aufgehoben, ohne dass dies im Plan entsprechend gekennzeichnet ist. Wir regen daher an, dies zu prüfen und für diesen Bereich aufzuhebende Baugrenzen bzw. Baulinien und ggf. neue Baugrenzen mit darzustellen. Dies gilt auch für die sonstigen Grundstücke im Anschluss an den Änderungsbereich, bei denen die bisherigen Baulinien bzw. Baugrenzen ansonsten ohne Abschluss verlaufen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die vorhandenen Baulinien / Baugrenzen werden im Plan mit dargestellt und in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2 – Hinweise (sonstige Planzeichen = keine Festsetzung) aufgeführt.
2. Bei der Festlegung von Baugrenzen sollten auch die erforderlichen Mindestabstandsflächen mitberücksichtigt werden. Dies ist bisher unseres Erachtens nicht der Fall. Insbesondere betrifft dies das neu geplante nördliche Gebäude und das östliche Gebäude. Beim östlichen Gebäude ist zu berücksichtigen, dass auf dem Flst. Nr. 143 ein Garagengebäude steht, was wohl nicht ohne Abstandsfläche zulässig ist. Dies war seither auch nicht problematisch, da dieses Garagengebäude derzeit direkt an das Nachbargebäude auf dem Flst. Nr. 142 angebaut ist. Dies wird aber zukünftig nicht mehr der Fall sein. Zwischen diesem Garagengebäude und dem Neubau sollte daher ein Abstand von mindestens 5 m vorgesehen werden.	Die Anregung wird berücksichtigt. Es gilt die gesetzliche Grenzabstandsregelung (mind. 2,50m). Die notwendige, neu vom Nachbarn zu erstellende Schuppenrückwand ist zwingend als Brandwand auszuführen, da sie sich im Grenzabstandsbereich befindet. Die vorliegende Grenzüberbauung sowie die Frage der Standsicherheit des Schuppens ist nach Abbruch des Gebäudes Kern privatrechtlich zwischen den Nachbarn zu regeln. Für den Bebauungsplan ergeben sich dadurch keine Änderungen. Das Baufenster und die Lage der Gebäude können unverändert bleiben.
3. Entsprechend der Nutzungsschablone sind Traufhöhen und Firsthöhen für Flachdachgebäude festgelegt. Da aber Flachdächer nicht zulässig sind, ist diese Festsetzung unseres Erachtens entbehrlich.	Die Anregung wird berücksichtigt. In den Nutzungsschablonen werden die Angaben zu Flachdächern bei WH / TH gestrichen.
4. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Auch unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erscheint es uns fraglich, ob es sich hierbei tatsächlich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt. Dies sollte noch geklärt werden, zumal unter Ziffer 12 der Begründung die Tiefgaragenzufahrt auch als private Verkehrsfläche	Die Anregung wird berücksichtigt. Die geplante Tiefgaragenzufahrt wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Nach erfolgter Abstimmung erklärt sich die Gemeinde bereit, den öffentlichen Straßenbereich zwischen dem

angegeben ist.	Flurstück Nr. 142 und einem noch festzulegendem Straßenrand an der Bellingstraße an Fam. Kern zu verkaufen. Der Bereich an der Bellingstraße wird daher großzügiger gefasst, da die exakte Lage der künftigen TGa-Zufahrt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht genau festgelegt werden kann. Der dann noch freie Bereich kann für Stellplätze genutzt werden. Die Verkaufszusage der Gemeinde wird in den städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen werden.
5. Unter Ziffer 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist bestimmt, dass offene Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist nicht erkennbar, ob sich diese ausnahmsweise Zulassung auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche bezieht. Dies sollte daher konkreter gefasst werden. Außerdem ist hierbei zu berücksichtigen, dass im Lageplan an der Nordwestseite vermutlich 4 Pkw-Stellplätze eingetragen sind, die aber nicht näher definiert wurden. Dies wiederum würde einer ausnahmsweisen Zulassung widersprechen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Ziffer 1.7 wird dahingehend ergänzt, dass Stellplätze allgemein zulässig sind. Ziffer 1.5.2 wird ergänzt. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Unter Ziffer 1.8. der planungsrechtlichen Festsetzungen ist bestimmt, dass Nebenanlagen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können „bis auf die Vorgartenflächen". Unseres Erachtens müssen die Vorgartenflächen hier näher definiert werden, z.B. Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze.	Die Anregung wird berücksichtigt. Ziffer 1.5.2 wird ergänzt und Ziffer 1.8 wird wie folgt geändert: . . . Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO ausnahmsweise im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze zugelassen werden.
7. Unter Ziffer 8.3 der Begründung ist erläutert, dass für das Plangebiet die Ortsbildsatzung gilt. Dies sollte als Festsetzungen mit aufgenommen werden. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die geplanten Baukörper, wenn auch nur schematisch bisher dargestellt, teilweise den Festsetzungen dieser Ortsbildsatzung widersprechen (z.B. Balkone).	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Ortsbildsatzung wird unter Ziffer 1.5 der ÖBV mit aufgenommen. Abweichend zur Ortsbildsatzung sind vorgehängte Balkone und Balkonvorbauten ausnahmsweise zulässig. Sollten Detailplanung dieser Satzung widersprechen, ist dies im Baugenehmigungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
8. Bezüglich der festgesetzten Pflanzgebote sollte geprüft werden, ob diese unter Berücksichtigung der Abstandsvorgaben des Nachbarrechtsgesetzes umsetzbar sind.	Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird in die Festsetzungen Ziffer 1.11.1.1 ergänzt: Bei den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sind die Abstandsvorgaben des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
9. Bei der Regelung über die Zulässigkeit von Dachgauben regen wir an zu prüfen, ob im Hinblick auf die Innerortslage Regelungen bezüglich des Abstandes der Gauben zum Giebel getroffen werden sollten, auch wenn dies nicht mehr Gegenstand der Ortsbildsatzung ist.	Die Anregung wird berücksichtigt. In die ÖBV Ziffer 1.4 wird folgender Text ergänzt: Der Abstand Außenkante Giebel bis Außenkante Gaubenwand darf nicht kleiner als 3,0 m sein. (Diese Regelung gilt nicht für Balkonvorbauten mit Überdachungen.)

Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit	Abwägung und Beurteilung
10. Außerdem regen wir eine Festsetzung dahingehend an, dass Photovoltaikanlagen nur entsprechend dem Dachverlauf, also nicht gegenläufig, zulässig sind.	Die Anregung wird berücksichtigt. In die ÖBV Ziffer 1.4 wird folgender Text ergänzt: Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist nur entsprechend dem Dachverlauf zulässig – eine gegenläufige, aufgeständerte Errichtung ist unzulässig.
• **Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde**	
Grundwasser und Bodenschutz Das Flst. Nr. 142 ist als Altstandort unter „A" erfasst. Dies bedeutet, die Verdachtsfläche scheidet aus der weiteren Altlastenbearbeitung aus und wird archiviert. Das gesamte Gebiet wurde bisher von einer ortsansässigen Heizungs- und Sanitärfirma genutzt, die derzeit in das Gewerbegebiet Schornzhardt umsiedelt. Somit kann das gesamte Areal als Altstandort angesehen werden. Da aber Heizungs- und Sanitärfirmen in Bezug auf Altlasten nicht relevant sind, kann auf nähere Recherchen bzw. Erkundungen verzichtet werden. Geplant sind auf dem Gelände 4 Wohnhäuser mit einer großen Tiefgarage. Aufgrund des oben genannten kann nicht von einer garantierten Schadstofffreiheit des Geländes ausgegangen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen – es ist keine Abwägung erforderlich.
Werden bei den Erdarbeiten, insbesondere beim Aushub für die Tiefgarage, auffällige bzw. kontaminierte Bodenschichten angetroffen, so sind diese in Absprache mit dem Landratsamt Freudenstadt - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auszukoffern und zu entsorgen. Einzelheiten werden im Zuge des Baugesuches genannt.	Die Anregung wird berücksichtigt. In die planungsrechtlichen Festsetzungen wird unter Hinweise, Ziffer 2.4 ein entsprechender Passus aufgenommen.
Kommunale Abwasserbeseitigung Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu prüfen ist, inwieweit anfallendes Dachflächenwasser schadlos zur Versickerung gebracht werden kann. Das Ergebnis einer dahingehenden Prüfung ist vor Satzungsbeschluss dem Landrastamt Freudenstadt - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - vorzulegen.	Die Anregung wurde geprüft. Die dargestellten Wohnhäuser erhalten eine gemeinsame Tiefgarage. Diese wird teils.begrünt, teilweise werden Erschließungswege darauf angelegt. Dazu kommen befestigte Flächen für einige Stellplätze, Feuerwehrzufahrten und einen Kinderspielplatz. Nennenswerte Restflächen zur Anlegung von Versickerungen sind nicht gegeben. Zudem sind die Bodenverhältnisse in Pfalzgrafenweiler so dass nur mit einer geringen bis mittlerem Sickerfähigkeit gerechnet werden kann. Es wird versucht werden zusätzlich zu den Grünflächen auch die befestigten Flächen und die Grünflächen der Tiefgaragendecke einer Versickerung zuzuführen. Dies schon aus Gründen der Einsparung von Gebühren. Die Dachflächen der Gebäude werden über das Kanalnetz zu entwässern sein.
• **Untere Straßenverkehrsbehörde**	
Allgemeines: Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen an der bestehenden Straßenführung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit	Abwägung und Beurteilung
Anregungen und Hinweise: Die neu entstehenden Grundstücksausfahrten (insbesondere die Tiefgaragenausfahrt) sind so zu gestalten, dass die Sichtverhältnisse auf den Gehweg und die Fahrbahn ausreichend bemessen sind und somit eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der Schulstraße und der Bellingstraße ausgeschlossen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung beachtet. Es ist keine Abwägung erforderlich.
B) Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging von der Öffentlichkeit folgende Stellungnahme ein:	
1. Herr Simon Schmid – Heide 3 **14.07.2014** Bei Einsichtnahme in den Änderungsentwurf des Bebauungsplans „Ortszentrum", Gemarkung Pfalzgrafenweiler, habe ich festgestellt, dass die Bebaubarkeit meines Grundstücks, Schulstraße 19, Flurstück Nr. 145/1, im Plan nicht berücksichtigt wurde. Ich bitte Sie, den von Änderungen betroffenen Planbereich auf mein Grundstück zu erweitern und die Bebaubarkeit in zweiter Reihe vorzusehen. Als Planungsgrundlage kann der beigefügte Lageplan dienen. Ich bitte um Bestätigung.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.1997 wurde bereits einer Bebauung in zweiter Reihe auf dem Flurstück Nr. 145/1 zugestimmt.

Aufgestellt: Kressbronn, den 26.06.2015

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner