

Ausfertigung

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER

Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN "STEINACH"

Begründung und Erläuterung (§ 9 Abs. 8 BBauG)

I. Anlaß und Zweck der Bebauungsplanänderungen

1. Der Gemeinderat Pfalzgrafenweiler hat am 14.3.1978 und am 24.10.1978 beschlossen den Bebauungsplan "Steinach" abzuändern. Die Änderung bezieht sich auf die Grundstücke, Flst.-Nr. 866/2/4/5/6 und Flst.-Nr. 867/2/3/11/13/15/16/17/18/19. Für diese Grundstücke ist in dem vom Landratsamt Freudenstadt am 27.7.1977 genehmigten Bebauungsplan eine **zwingend zweigeschossige Bauweise** vorgeschrieben. Durch Änderung des Bebauungsplanes soll eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt werden.

Eine weitere Änderung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse betrifft auch die Flurstücke 864/11, 864/12 und 864/15, wo bisher eine viergeschossige Bauweise zugelassen war und jetzt nur noch zweigeschossig gebaut werden darf (Höchstgrenze). Mit dieser Änderung verbunden ist auch die Änderung der Geschoßflächenzahl von 1,1 auf 0,8. Weiter wurde geändert die Zahl der Vollgeschosse auf den Flst.-Nr. 866/7, 866/8 und 866/1 von bisher dreigeschossiger Bauweise auf zweigeschossige Bauweise (Höchstgrenze). Auch hier wurde außerdem die Geschoßflächenzahl von 1,0 auf 0,8 reduziert. Bei diesen Änderungen handelt es sich um überwiegend bebaute Grundstücke.

2. Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes "Steinach" hat der Gemeinderat ebenfalls am 24.10.1978 beschlossen. Diese bezieht sich auf die Grundstücke 867/16/17/18 und 19. Im Bereich dieser Grundstücke sollen **anstatt Flachdächern, Satteldächer** festgesetzt werden.

3. Am 22.5.1979 hat der Gemeinderat den Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan "Steinach" an die durch Zeitablauf geänderten Anforderungen anzupassen (Modernisierung). Dies bezieht sich ausschließlich auf Überarbeitung der **Festsetzungen für die Baulinien, Baugrenzen und Firstrichtungen**.

4. Der Gemeinderat hat am 10.2.1981 beschlossen den Bebauungsplan "Steinach" in den Bereichen abzuändern, in denen verdichtete Bauweise vorgeschrieben ist und die Festsetzungen der **Grund- bzw. Geschößflächenzahlen** für eine ausreichende Bebauung nicht geeignet sind.
Insofern wird über § 17 Baunutzungsverordnung hinaus die Geschößflächenzahl angehoben. Dies betrifft hauptsächlich die Grundstücke im Bereich Röntgenstraße/Liststraße sowie im Bereich Im Hägle/Eichenweg/Eibenweg. Es handelt sich hierbei um teilweise sehr kleine Grundstückszuschnitte. Im Sinne einer landschaftsschonenden Bebauung sollen die Festsetzungen, wie sie z.T. auch vom genehmigten Bebauungsplan "Steinach" übernommen werden, belassen werden.

5. **Leitungsrechte** für Kanal oder Wasser und Fahrrechte wurden, wo erforderlich, eingetragen.

6. **Dachaufbauten** sollen zur besseren Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse unter bestimmten städtebaulichen Voraussetzungen zugelassen werden.

7. Die **Kniestockbestimmungen** sind durch Gerichtsurteile als rechtlich unzulässig bezeichnet worden. Die Kniestockbestimmung wurde deshalb aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Um eine ortsgestalterische Komponente einzufügen, wurde die Gebäudehöhe festgeschrieben.

8. Im Zusammenhang mit **Nebenanlagen und Nebengebäude** hat insbesondere die Praxis der Baugenehmigungsbehörde gezeigt, daß häufig die Bestimmungen zu eng festgeschrieben waren. Um einerseits genügend Freiräume für Baugrundstücke zu erhalten (private Grünflächen und gärtnerische Pflanzflächen außerhalb der "Baufenster") und andererseits Bedürfnisse der Grundstückseigentümer für Lagerung von Gartengeräten, Holz u.ä. Dingen zu ermöglichen, wurde unter streng auszulegenden Voraussetzungen Nebengebäude auf den privaten Grünflächen außerhalb der "Baufenster" zugelassen. Im Gegenzug hierzu wurde deshalb ein Verbot für sonstige Lagerungsmöglichkeiten auf der privaten Grundfläche ausgesprochen.

9. In den vergangenen Jahren wurden verschiedene mit Flachdach (0 ° Dach mit Kiesschüttung) ausgewiesenen Gebiete in Satteldachgebiete (25 bis 32 ° Dachneigung) umgewandelt. Insbesondere die Gebiete nördlich und östlich der Forststraße wurden nicht verändert (siehe Ziffer 2 der Begründung). Flachdächer ergeben häufig Dichtigkeitsprobleme. Verschiedene Grundstückseigentümer aus diesen Flachdachgebieten haben jetzt beantragt, ebenfalls ein **Satteldach zuzulassen**. Die gesamte Umwandlungsproblematik wurde vom Gemeinderat im Rahmen der Planungshoheit am 20.10.1987, sowie am 16.8.1988 ausführlich diskutiert. In den Abwägungsvorgang wurden die vom Planungsbüro Krisch & Partner mit Schreiben vom 1.2.1988 vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Höhenschnitte vom 25.3.1988 und verschiedene Gerichtsurteile in anderen Fällen einbezogen (VGH Bad.Württ., 8. Senat mit Urteil vom 7.5.87 -8S 1542/86- und 5. Senat mit Beschluß vom 30.7.87 -5S 2906/86-). Auf eine ausführliche Darstellung der gesamten Problematik wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die genannten Fundstellen und Protokolle verwiesen. Die Umwandlung in Satteldachbauweise (25 ° DN) wurde nur für die Grundstücke 802/8 - 11, insbesondere wegen der Randlage zugelassen und im übrigen abgelehnt.

In einer erneuten Sitzung am 07.03.1989 hat der Gemeinderat aufgrund mehrerer Anträge zur Umwandlung von mehreren Flachdachfestsetzungen in Satteldachfestsetzungen beschlossen, daß weitere "Umwandlungen" untersucht werden; hierzu aber ein erneutes Bebauungsplanänderungsverfahren vorgesehen wird. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen hierzu werden deshalb in diesem Verfahren ausgeklammert.

Im bisherigen Bebauungsplan war für diese Flachdächer nur eine Ausführungsart mit Kiesschüttung zulässig. Dies bedeutete ein 0 ° Flachdach. Beim o.g. Abwägungsvorgang während der gemeinderätlichen Beratungen hat sich aber herausgestellt, daß man die Dichtigkeitsprobleme durchaus mit einem sehr leicht geneigten Dach in den Griff bekommen kann. Der Begriff "Flachdach" bedeutet ja nicht zwangsläufig ein 0 °-Dach, sondern läßt auch sehr flachgeneigte Dächer zu. Aus Ortsbildgründen verlangt aber der Gemeinderat, daß ein Erscheinungsbild wie bei 0 ° Flachdächern mit Kiesschüttung erreicht wird. Dies ist in der Regel dadurch zu erreichen, daß eine Verblendung oder ausreichende Attika angebracht wird.

Aufgrund der Anregungen des Regionalverbandes Nordschwarzwald hat der Gemeinderat am 07.03.1989 beschlossen, bei Flachdächern neben einer Kiesschüttung auch eine Dachbegrünung zuzulassen.

10. Aus Ortsbildgründen wurden neben dunkelengobierten Ziegeln auch braunes oder braunrötliches Dachdeckungsmaterial zugelassen. Bevorzugtes Dachdeckungsmaterial ist aus Ortsbildgründen Ziegel-, Betondachsteine o.ä.

11. Die Fläche für den Gemeinbedarf auf Grundstück-Flst.-Nr. 850/4 wurde vom Gemeinderat in einem Grundsatzbeschuß am 28.6.1988 in Wohnhausbauplätze umgewandelt. Verschiedene Aufteilungsmodelle wurden untersucht. Vier Wohnhäuser sind aufgrund ungenügender Grenz- und Wohnwegabstände nicht sinnvoll. Es wurde deshalb die Lösung mit drei Einfamilienhausbauplätzen in offener Bauweise in den Bebauungsplan übernommen. Der Verkaufserlös für dieses Kindergarten Grundstück soll für den Neubau einer weiteren Kindergartengruppe im Ortskern bei der Kirche verwendet werden. Der Gemeinderat hatte in einer früheren Sitzung festgestellt, daß ein Bedarf für einen Kindergarten im Baugebiet "Steinach" nicht besteht, zumal im angrenzenden Neubaugebiet "Killweg/Schwert" ein dreigruppiger Kindergarten vorhanden ist.

In Anpassung an die Umgebungsbebauung sollen Gebäude mit Satteldach zugelassen werden. Entsprechende notwendige Stellplätze und Garagen Grundstücke stehen in zumutbarer Entfernung, ebenfalls in Gemeindebesitz, zur Verfügung.

12. **Einführung der Zulässigkeit von Untergeschossen als Vollgeschosse**

Auf den Flst.-Nr. 810/10 /11 /12, 819/3, 819/4, 819/5, 819/6, 819/7, 819/8, 819/9, wird als Zahl der Vollgeschosse $II = I + I \text{ UG}$ festgesetzt.

Nachdem der Begriff des Untergeschosses seit Inkrafttreten der Neufassung der Landesbauordnung zum 1.4.1984 nicht mehr definiert ist, wird in der Planzeichenerklärung folgende Festsetzung aufgenommen:

"Untergeschosse = anrechenbare Vollgeschosse, deren Fußboden ganz oder überwiegend unter der von der Baugenehmigungsbehörde festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe liegt und mehr als 1,4 m über die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und mindestens 2,3 m hoch sind."

Diese Festsetzung war erforderlich geworden, nachdem aufgrund des starken Geländegefälles automatisch ein weiteres anrechenbares Vollgeschos entstand ist. Bisher war nur eingeschossige Bauweise in diesem Bereich zulässig.

13. Die **Garagenhofplanung** sollte als Bestandteil des Bebauungsplanes rechtsverbindlich werden, da sonst im Zweifelsfall die Gemeinde keine Möglichkeit hätte, auf die Einhaltung dieser Garagenhofplanung zu bestehen. Da einige Garagen bereits gebaut sind, wird es jetzt umso wichtiger sein, weitere Garagen anzupassen. In der Bebauungsplansatzung wird diese Planung als Bestandteil aufgeführt.

Aus Ortsbildgründen war es erforderlich, die von dem Privateigentümer anzulegende Garagenhöfe hinsichtlich Zufahrtshöhen und der Anpassung an das vorhandene Gelände

zu untersuchen. Die Garagenhofplanung vom 25.11.1976/24.1.1977 wird deshalb dem Bebauungsplan "Steinach" als rechtsverbindlicher Bestandteil beigelegt.

14. Erschließung

Die gesamte Erschließung im Bereich des genehmigten Bebauungsplanes ist abgeschlossen, mit Ausnahme des im Norden geplanten Kinderspielplatzes an der Sonnenhalde. Dieser soll erst ausgebaut werden, wenn die entsprechende Fläche hierfür zur Verfügung steht. Ein geringer Teil der Fläche wird noch als Steinbruch betrieben. Ein weiterer Ausbau der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist nicht vorgesehen.

15. Bestehende Verhältnisse

Durch die Änderung werden bestehende Verhältnisse nicht eingeschränkt. Die Bodenordnung (Umlegung) ist abgeschlossen.

Aufgestellt: 15.3.1978

Geändert: 6.8.1981, 12.11.1984, 8.4.1987, 18.8.1987, 21.10.1987, 10.10.1988, 08.03.1989

Ausgefertigt:

Pfalzgrafenweiler, den 08. März 1989


-Galsterer-
Bürgermeister

