ALZGRAFENWEILER · LANDKREIS FREUDENSTADT

Ausfertigung

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER · LANDKREIS FREUDENSTADT

A N B A U V O R S C H R I F T E N

A) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Anbauvorschriften erstreckt sich auf die Geltungsbereiche nachfolgender Bebauungs- und Ortsbaupläne:

Ortsbauplan "Bühl"
Bebauungsplan "Gottfried-Joos-Straße"
Ortsbauplan "Heide"
Bebauungsplan "Killweg/Gartenstraße"
Bebauungsplan "Killweg/Schwert"
Bebauungsplan "Panoramaweg"
Ortsbauplan "Killweg rechts"
Bebauungsplan "Waldweg"
Bebauungsplan "Beihinger Straße", Bösingen
Ortsbauplan "Buch", Bösingen
Bebauungsplan "Herrenwiesen", Bösingen
Bebauungsplan "Oberer Höchsten", Bösingen
Bebauungsplan "Zuchen I", Bösingen
Bebauungsplan "Zuchen II", Bösingen
Bebauungsplan "Brühl", Durrweiler
Bebauungsplan "Obere Gärten", Edelweiler
Bebauungsplan "Hintere Teichäcker", Edelweiler
Bebauungsplan "Dreispitz", Herzogsweiler
Bebauungsplan "Hinterm Wirtshaus", Herzogsweiler
Bebauungsplan "Unteres Hanfland", Herzogsweiler
Bebauungsplan "Untere Hausplätze", Herzogsweiler
Bebauungsplan "Weiler Waldweg", Herzogsweiler
Bebauungsplan "Winterseite", Kälberbronn
Bebauungsplan "Steig", Neu-Nuifra

Soweit in diesen Geltungsbereichen Gewerbe- oder Industriegebiet vorhanden ist, gelten für diese Teilbereiche die bisherigen Festsetzungen weiter.

Nachfolgende Texte werden als Anbauvorschriften
a) neu aufgestellt für Bebauungspläne und Ortsbaupläne, für die keine Anbauvorschriften existieren;

GEMEINDE PF AMT FREUDENSTADT

b) ergänzt, soweit in einzelnen Bebauungsplänen/Ortsbauplänen Anbauvorschriften vorhanden sind, die nachstehende Sachverhalte nicht regeln;

c) geändert, soweit Anbauvorschriften in Bebauungsplänen und Ortsbauplänen vorhanden sind, die nachstehende Sachverhalte regeln.

Dies bedeutet, die Anbauvorschriften o.g. Bebauungspläne, die den nachfolgenden Textteilen zuwiderlaufen, werden mit dem Tag des Inkrafttretens dieses Sammeländerungsverfahrens außer Kraft gesetzt.

B) Textteil

I. Nebengebäude

1. Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) kann nur ein Gartenhaus oder Geschirrhütte als Nebenanlage im Sinne vom § 14 Abs. 1 Baunutzungs- verordnung (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung).

2. Größe und Gestaltung der Nebengebäude

   a) Die zulässige Größe der Nebengebäude wird bei Baugrundstücken bis zu 600 qm auf 18 cbm umbauten Raum; bei Grundstücken über 600 qm Größe auf 25 cbm umbauten Raum und die zulässige Traufhöhe auf jeweils 2,20 m begrenzt.
   Als Material ist nur Holz in einer Naturfarbe oder im Braunton zulässig.

   b) Die zulässige Größe der Gewächshäuser wird wie in Ziff. 2 a begrenzt. Sie dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

II. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei 33 Grad Dachneigung und mehr unter folgenden Bedingungen zulässig:

1. Auf Dächern dürfen Dachgauben und Einschnitte insgesamt nicht länger als die halbe zugehörige Dachlänge sein. Dabei dürfen sie nicht mehr als 1,20 m an die Giebelwände herangeführt werden.

2. Dachgauben dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.

3. Der Abstand der Dachgauben und der Dacheinschnitte muß von der traufseitigen Gebäudewand mindestens 0,60 m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

4. Spitzgauben dürfen jeweils max. 3 m breit sein (am Gaubenfuß) und max. 1,50 m hoch (zwischen Oberkante Dachfläche und Oberkante Gaubenfirst). Die Summe der Breiten aller Gauben darf insgesamt nicht länger als die halbe zugehörige Dachlänge sein. Dabei dürfen sie nicht mehr als 1,20 m an die Giebelwände herangeführt werden.

5. Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachfläche herausragen.

6. Der Ansatz der Dachgauben oder Einschnitte darf erst nach 1/4 Sparrenlänge, gemessen ab dem First, beginnen.

7. Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

III. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Grelle, großflächige Farbgebungen sind unzulässig. Ebenso sind großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Glas, Glasbausteine, Keramik u.ä. unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall im Gewerbegebiet zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

IV. Werbeanlagen und Verkaufsautomaten (in WA und WR nicht zugelassen)

1. Leuchtschriften und Leuchttransparente oder -bänder, Anlagen mit wechselndem Licht und Rückstrahlschilder sind unzulässig.

2. Beleuchtete Buchstaben dürfen nur nach vorne oder hinten abstrahlen und max. 10 cm tief sein. Ebenso unzulässig sind Bänder und Plakate, die mehr als 30 % der Schaufensterfläche einnehmen, sowie Schriftzüge auf Markisen, Rolläden und Klappläden.

3. Die Höhe von Werbeanlagen darf höchstens 55 cm betragen. Ihre Länge darf insgesamt max. 2/3 Gebäudefront einnehmen.

4. Mehrere Anlagen an einer Fassade müssen gestalterisch aufeinander abgestimmt sein.

5. Senkrecht von der Fassade abstehende Anlagen sind unzulässig.

6. Grelle Farben und grelles Licht sind unzulässig.

7. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Wohngebäude sowie freistehende oder an Zäunen befestigte Warenverkaufsautomaten sind nicht zulässig.

V. Gebäudehöhe

Bei vorgeschriebenen, eingeschossigen Wohngebäuden wird die max. Höhe baulicher Anlagen auf 3,40 m, bei vorgeschriebenen, zweigeschossigen Wohngebäuden wird die max. Höhe baulicher Anlagen auf 6,00 m, jeweils über der von der Baugenehmigungsbehörde festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe begrenzt, gemessen vom Schnittpunkt zwischen Außenseite der traufseitigen Hauswand und Unterkante Dach.

Aufgestellt am 19. Juni 1991, geändert am 01. Dezember 1992

Ausgefertigt:

Pfalzgrafenweiler, den 09. März 1993

Dietrich Galsterer
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER · LANDKREIS FREUDENSTADT ·

Geprüft!
Freudenstadt, den 19. Juli 1993
Landratsamt -

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER
KREIS FREUDENSTADT

Bebauungsplan Panoramaweg

1. Begründung und Erläuterung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Marktplatzes von Pfalzgrafenweiler mit leichter Geländeneigung nach Südwesten. Es umfaßt schon weitgehend überbaute Gebiete, die auf diese Art ihre endgültige planungs- und baurechtliche Bestimmung erhalten sollen.

Der Bebauungsplan teilt sich in eine Gemeinbedarfsfläche auf der bereits die Festhalle und Turnhalle, die neue Schule sowie Freibad und Hallenbad vorhanden sind und eine öffentliche Grünfläche, auf der Einrichtungen für den Sport, auch im Zusammenhang mit der Schule, angelegt werden. Im Norden des Bebauungsplangebietes liegt längs der Burgstraße und der Kronenstraße eine Mischgebietszone mit einem Gärtnereibetrieb aus weitgehend bestehender baulicher Altsubstanz. Im Osten zwischen Panoramaweg und Gartenstraße befinden sich Quartiere mit allgemeinem Wohngebiet, auch hier schon zum größeren Teil überbaut. Im Südwesten schließt der Bebauungsplan mit einer einbezogenen landwirtschaftlichen Nutzfläche ab.

Die jetzt vorgesehenen einzelnen Nutzungszonen wurden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Feinabstimmung mit der unverbindlichen Bauleitplanung wird bei einem evtl. zukünftigen Änderungsverfahren hergestellt.

Hauptanliegen der Gemeinde ist es, außer der planungsrechtlichen und baurechtlichen Fixierung in den schon überbauten Gebieten, Verkehrsprobleme am Panoramaweg zu lösen. Hierbei ist beabsichtigt, den Panoramaweg nicht als Durchgangsstraße auszubauen, damit die Hauptfunktion als Spazier- und Fußwegverbindung vom Marktplatz in die freie Landschaft sowie ein sicherer Zugang zur Schule und zum Hallenbad auch in Zukunft erhalten bleibt. Zu diesem Zweck ist der Panoramaweg in seinem Nordbereich für den allgemeinen öffentlichen Fahrverkehr gesperrt, lediglich zur Anlieferung und für die Anlieger ist eine Benutzung erlaubt. Eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge innerhalb der Gemeinbedarfsfläche im Bereich neben dem Hallenbadzugang wird für den nördlichen Panoramaweg von der Gemeinde vorgehalten. Der Mittelbereich ist als eine reine Fußgängerverbindung ohne jeglichen Fahrverkehr geplant, im südlichen Teil ist Fahrverkehr zugelassen, allerdings durch die Art der zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen in stark reduzierter Form. Im Bereich Panoramaweg / Seewiesenweg ist eine Einbahnregelung im Gegenuhrzeigersinn für den Fahrverkehr festgelegt. Um den beabsichtigten Charakter des Panoramaweges in seiner geplanten Verkehrsfunktion noch zusätzlich zu verdeutlichen, sind gewisse Streckenabschnitte in Pflasterung vorgesehen. Außerdem werden durch den eben erwähnten Hallenbad-Neubau noch zusätzliche Fußwegverbindungen von der Gartenstraße her und über einen neuen öffentlichen Parkplatz südlich des Marktplatzes eingeplant.

Aufgrund der erneuten Einwendungen der betroffenen Grundstückseigentümer entlang der Fußwegverbindung zwischen Gartenstraße und Panoramaweg hat der Gemeinderat am 22.5.1990 beschlossen, diesen Fußweg erst auszubauen, wenn die weiterführende Fußwegverbindung bis zum Killweg sichergestellt ist bzw. die Fußwegverbindung vom Killweg bis Panoraraweg als eine Baumaßnahme durchgeführt werden kann.

Aufgrund der absolut untergeordneten Funktion des Panoramaweges für den Fahrverkehr sind Sichtdreiecke im Einmündungsbereich an der Burgstraße nicht notwendig.

Sichtfreihaltungen für die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz nördlich des Hallenbades werden im möglichen Rahmen unter Berücksichtigung der bestehenden seitlichen Gebäude von der Gemeinde vorgenommen.

Die notwendigen Parkplätze für die Festhalle (Turnhalle) befinden sich auf dem im Gemeindebesitz befindlichen Platzgelände östlich neben der Festhalle. Eine Festlegung in einzelne Parkstände findet nicht statt, da erfahrungsgemäß bei Veranstaltungen eine ordnungsgemäße und reibungslose Überparkung stattfindet.

Aufgrund der Grundstücksgrößen und der Grundstückszuschnitte ist eine Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung über die übliche Grundflächenzahlangabe bei den dicht bebauten Mischgebietsflächen längs der Burgstraße nur bedingt möglich. Hier wurde zulässigerweise, um das charakteristische städtebauliche Bild bei zukünftigen Maßnahmen zu erhalten, zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sowie nach § 7 LBO auf die Zulässigkeit höherer Werte bei Grund- und Geschoßflächenzahl bzw. auf die Verringerung der Abstandsflächen der Gebäude untereinander bei jeweiliger Festlegung durch die Genehmigungsbehörde zurückgegriffen. Die entsprechenden Anmerkungen sind in den zugehörigen Nutzungsschablonen enthalten.

Das bedeutet, daß die Baurechtsbehörde im anstehenden Einzelfall aufgrund der gesetzlichen Zulässigkeiten mit vorhandenen baulichen Gegebenheiten, separate Entscheidungen zu treffen hat, die sich gleichfalls auch auf die Gestaltung (Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Materialien, Maßstäblichkeit usw.) der Gebäude beziehen.

Weiterhin ist beabsichtigt, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Pflanzgebot) Grünpflanzungen vorzuschreiben, die später einen harmonischen Übergang von der Bebauung oder den sportlichen Anlagen zur freien Landschaft garantieren. Sowohl das Büro der freien Garten- und Landschaftsarchitekten Lange aus Dornstetten als auch die zuständige Planungsstelle des Landratsamtes Freudenstadt, haben für die Realisierung entsprechende Begrünungs- und Gestaltungspläne gefertigt, deren Inhalte in den Bebauuungsplan übernommen wurden.

Die Ausweisung von Kinderspielplätzen scheint der Gemeinde nicht nötig, da die vorhandenen und geplanten öffentlichen Grünflächen sowie die umgebende freie Landschaft genügend Möglichkeiten in dieser Richtung bieten.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist aufgrund des vorliegenden baulichen Bestandes weitgehend vorhanden. An zusätzlichen Kosten (Anlegen von öffentlichen Parkplätzen, Herrichten von Gehwegen mit entsprechenden Belägen sowie kleinen Erschließungswegen, Herstellen der Sportanlagen, zusätzliche Beleuchtung, öffentliche Grünpflanzungen usw.) werden der Gemeinde ca. Kosten in Höhe von 850.000,- DM, (bezogen auf Frühjahr 89), die finanztechnisch abgesichert sind, entstehen.

Im Rahmen des Sanierungsprogramms für den Ortskern Pfalzgrafenweiler wurde ein störender, immissionsträchtiger kunststoffverarbeitender Betrieb vom Grundstück Kronenstraße 4, mit hohem finanziellen Einsatz in das Gewerbegebiet verlagert. Deshalb darf in diesem Bereich und auch in anderen Bereichen mit Mischgebietsfestsetzung keine störenden Betriebe, die das nachbarliche Wohnen beeinträchtigen, angesiedelt werden.

Im Bebauungsplan zur Zeit bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Vorschriften werden außer Kraft gesetzt und durch Genehmigung dieses Bebauungsplanes in Form der neuen Festsetzungen und Vorschriften ersetzt.

Besonders sei hier auf die Gültigkeit der Ortsbildsatzung im Nordbereich des Bebauungsplangebietes hingewiesen.

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).
3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 S. 519), geändert 1.4.1985 (GBl. S. 51) und vom 22.2.1988 (GBl. S. 55)
4. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981
5. Im Genehmigungsverfahren findet in Teilen noch das BBauG Anwendung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

2.1 Bauliche + sonst. Nutzung

2.11 Art der Nutzung

WA (allgem. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)
MI (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 BauGB/Freibad, Hallenbad, Festhalle, Schule)
Öffentl. Grünfläche (§ 9 BauGB/ Sportanlagen)
Flächen für die Landwirtschaft (§ 9/18 BauGB)

2.12	Maß der baul.Nutzung	wie in den Nutzungsschablonen eingetragen.
2.13	Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO)	entsprechend den Einschrieben im Plan.
2.2	Bauweise (§ 22 BauNVO)	o = offene Bauweise (§ 22 BauNVO) g = geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO, z.T. Anwendung des § 17 Abs. 10 BauNVO/ siehe Nutzungsschablone) Auf der mit "Gärtnerei" beschrifteten und schraffierten Fläche sind nur innerhalb der Baugrenzen Gewächshäuser zulässig.
2.3	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§§ 14 und 23 BauNVO, § 12 BauNVO)	Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur im Mischgebiet an der Burgstraße zwischen Festhalle und Panoramaweg sowie zwischen Panoramaweg und Weg "B" zulässig. Garagen und Autounterstellplätze sind zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen, sowie in den extra dafür ausgwiesenen Standorten. Dabei müssen neue freistehende Garagen im WA in engem räumlichen Zusammenhang zu der öffentlichen Verkehrsfläche oder offiziellen Zufahrt erstellt werden. Auch Stellplätze und Autounterstellplätze im WA sind in unmittelbarem Bereich hinter der öffentlichen Verkehrsfläche oder offiziellen Zufahrt anzulegen.
2.4	Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Hauptfirstrichtungen (oder Gebäudehauptkanten) wie im Plan eingetragen, bzw. entsprechend Altbestand. Werden bei Abgang von Gebäuden Neubauten erstellt, sind die Gebäudestellungen, Firstrichtungen und Volumen der ehemaligen Altgebäude wieder aufzunehmen.
2.5	Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)	Die EFH (Erdgeschoßrohfußboden-Oberkante) wird jeweils von der Baurechtsbehörde festgelegt.

2.6 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für die im Plan eingetragenen Pflanzgebotsflächen gilt folgendes:

1. Pflanzung von Bäumen (einheimische, ortsübliche Laubbäume) entsprechend der im Plan eingezeichneten Anzahl mit grober Standortangabe.

2. Zusätzlich dichte Pflanzung von heimischen Sträuchern.

3. Die Pflanzungen sind bis zur Schlußabnahme des Gebäudes bzw. bis zur Nutzung des Geländes vorzunehmen und laufend zu ergänzen bzw. zu unterhalten.

4. Die als Bestand im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang später zu ersetzen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 73 LBO)

(im Nordteil des Bebauungsplangebietes bitte Gültigkeit der Ortsbildsatzung beachten)

3.1 Hauptgebäude

3.11 Dachform
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

wie in den Nutzungsschablonen bzw. im Plan eingetragen, jeweils unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes.

3.12 Dachneigung
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

wie in Nutzungsschablonen eingetragen. Da das Bebauungsplangebiet schon größtenteils überbaut ist, müssen sich evtl. Neubauvorhaben an den vorhandenen Dachneigungen orientieren. Die Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

3.2 Äußere Gestaltung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Sämtliche Gebäude sind in Baustoff, Form und Farbe aufeinander abgestimmt so zu gestalten, daß ein städtebaulich gutes und harmonisches Bild entsteht.

Freistehende Garagen sind in formaler Übereinstimmung mit evtl. Nachbargaragen (Doppelgaragen) zu errichten.

3.3 Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1/2/5 LBO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Anbringung von gewerblicher Großreklame und die Anlage von Lagerplätzen unzulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Umgrenzung mittels Baugrenzen und Baulinien) sowie freistehende oder an Zäunen befestigte Warenverkaufsautomaten sind unzulässig.

Gartenflächen sind laufend zu unterhalten (Pflanzgebote siehe 2.6).

4. HINWEISE

Im Bebauungsplan sind beim Panoramaweg die verschiedenen Funktionsbereiche im Verkehrsablauf zusätzlich durch Beschriftungen markiert. Ebenfalls ist die Einbahnregelung am südlichen Panoramaweg/ Seewiesenweg im Plan vermerkt. In den öffentlichen Grünflächen sind die Bereiche für die einzelnen Betätigungszonen pauschal eingezeichnet.

Die entsprechenden Leitungsrechte für Wasser, Kanal und Elt. sind im Plan eingetragen.

Auf den im Plan ausgewiesenen Bereich für den die Ortsbildsatzung Gültigkeit besitzt sei nochmals hingewiesen.

Ausgefertigt:
Pfalzgrafenweiler, den 21.2.1989/ geändert am 22.5.1990

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER
LANDKREIS FREUDENSTADT

Peris Schimpfle
(Schimpfle)
1. stellv. Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER · LANDKREIS FREUDENSTADT

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER · LANDKREIS FREUDENSTADT

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Bebauungsplanänderung Panoramaweg

1. Erfordernis der Planung

a) Die Herstellung der Zufahrt und einer Fußwegverbindung von Gartenstraße bis Panoramaweg erfordert privaten Grunderwerb. Dieser war nur durch Veränderung der Lage der öffentlichen Verkehrsfläche möglich.

b) Die Firma Planbauobjekt GmbH hat für eine Bebauung an der Gartenstraße eine Bauvoranfrage eingereicht. Die Zulässigkeit der Bebauung erfordert eine Bebauungsplanänderung, da Baugrenzen verändert werden müssen.

c) Der bisher geplante Privatweg auf Flurstück-Nr. 1213/1 kann entfallen, da für das "hinterliegende" Gebäude/Bauplatz die Zufahrt von der Gartenstraße aus erfolgt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

a) Veränderung der öffentlichen Verkehrsfläche

b) Veränderung der Baugrenzen

c) Aufhebung Privatweg

Die beteiligten Eigentümer wurden von der Planungsabsicht informiert. Nach entsprechenden Gesprächen haben sie sich einverstanden erklärt.

3. Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als "Mischfläche" dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Beispiel: Der Planbereich liegt bisher im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplan "Panoramaweg".

5. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden: Kronenstraße
im Westen: Marktplatz/Burgstraße
im Süden: Panoramaweg
im Osten: Seewiesenweg

6. Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeit ist gegeben, da gegenüber der bisherigen Planung mehr Freiflächen durch Reduzierung der Bauflächen und Verkehrsflächen entstehen.

7. Erschließung

Der Planungsbereich muß erschlossen werden.

Eine überschlägige Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten:

-Straßen	DM 137.200,--
-Kanalisation	vorhanden
-Wasserversorgung	DM 42.000,--
-Stromversorgung	DM 0,--
-Gasversorgung	DM 0,--

8. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Private Grenzregelungen bleiben hiervon unberührt.

9. Finanzierung

Die Finanzierung der anfallenden Kosten ergibt sich aus dem Haushaltsplan 1992, der Finanzplanung und evtl. Nachtragshaushalten.

Pfalzgrafenweiler, den 10. März 1992

Doris Schimpfle
stv. Bürgermeisterin

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER • LANDKREIS FREUDENSTADT •

Die Änderung des Bebauungsplanes „Panoramaweg" ist durch die ortsübliche Bekanntmachung der Anzeige im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 29.01.1993 in Kraft getreten.

Pfalzgrafenweiler, 29.01.1993

Galsterer
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER • LANDKREIS FREUDENSTADT •

Begründung:

1. Erfordernis der Planänderung

Aktueller Bestand an Sporthallen

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler hat seit 1973 beim Schulzentrum eine zweiteilbare Schulsporthalle und seit 1937 die Turn- und Festhalle an der Burgstraße.
In der Turn- und Festhalle, die als Kulturdenkmal eingestuft ist, dürfen keine sportlichen Aktivitäten wie z.B. Ballspiele oder Hallenhockey stattfinden, welche das vorhandene Holztäfer beschädigen könnten. Da keine Schutzvorrichtungen angebracht sind, wurde die Turn- und Festhalle vom Badischen Gemeindeunfallversicherungsverband nicht mehr zum allgemeinen Schulsport zugelassen. Es sind nur noch gymnastische Übungseinheiten möglich.

Neue Sporthalle für die Schule

In Pfalzgrafenweiler gibt es eine Grundschule, Haupt- und Werkrealschule sowie eine Realschule. Neben den Schülern des Schulzentrums werden die Hallen auch von der Volkshochschule mit einem umfangreichen Sport- und Gymnastikangebot genutzt. Zurzeit besuchen das Schulzentrum 927 Schüler. Der Pflichtsportunterricht kann nicht gewährleistet werden, zumal, wie oben erwähnt, die Festhalle nicht mehr den baulichen Vorschriften entspricht.

Neue Sporthalle für die Sportvereine

In Pfalzgrafenweiler gibt es zwei große Fußballvereine, sowie den Turnverein mit angeschlossener Handballabteilung sowie weitere Vereine.

Die Fußballvereine Phönix Pfalzgrafenweiler sowie die Sportgemeinschaft Durrweiler-Herzogsweiler benötigen in den Wintermonaten, in denen kein Training im Freien möglich ist, Übungs- und Trainingsmöglichkeiten in einer Sporthalle. Beim Turnverein wird die Reaktivierung einer Handballmannschaft angestrebt. Für den laufenden Spielbetrieb in der Bezirksliga muss der Verein bereits seit einigen Jahren in die Hallen der umliegenden Gemeinden ausweichen. Der Runningverein, mit seinen Lauffreunden und der Snowboardclub benötigen weitere Hallenbelegungstermine.
Allen Vereinen stehen nur wenige Übungsstunden pro Woche zur Verfügung, was eine außerordentliche Einschränkung der Übungs- und Trainingsmöglichkeiten bedeutet.

In unserer über 30 Jahre alten Sporthalle können aufgrund der zu kleinen Halle keine WFB-Turniere (Fußball, Handball,...) ausgerichtet werden, was auch für den Zusammenhalt der Vereine überaus wichtig wäre.

In Pfalzgrafenweiler ist besonders auch die Volkshochschule sehr aktiv, mit Angeboten für Mutter-Kind-Turnen in verschiedenen Gruppen von 1,5 – 2 Jahren und 2 – 3 Jahren sowie 3,5 bis Jahren. Auch verschiedene Gymnastikgruppen wie Bodyshaping, Fit for fun usw. beanspruchen die Festhalle und benötigen weitere Übungs- und Trainingsmöglichkeiten.

Zudem melden jedes Jahr unsere Kindergärten ihre Ansprüche auf Übungsflächen an. Diese wollen mit den Kindergartenkindern 1x pro Woche die Schulsporthalle benützen.

Die Gemeinde kann die Sport- und Gymnastiktreibenden Vereine bei weitem mit ihren Nutzungswünschen aufgrund mangelnder Hallenkapazität nicht bedienen. Aus diesem Grunde können die sonstigen Institutionen und Organisationen, wie Kirchen, Seniorenvereine, Verei-

ne ausländischer Mitbürger usw. mit einem Hallenangebot gar nicht zufrieden gestellt werden. Die Vereine und diese gesellschaftlichen Gruppierungen sind für die Gemeinde von enormer Wichtigkeit, da gerade die Kirchen und ausländischen Vereine auch einen wichtigen Beitrag zur Jugendarbeit leisten.

Die Integration Jugendlicher ausländischer Herkunft sowie Jugendlicher mit Migrationshintergrund ist auf der Basis sportlicher und bewegungstechnischer Aktivitäten leichter möglich. Auch diese Gruppierungen können in der Gemeinde mit Belegungsstunden nicht versorgt werden.

Sanierung der Turn- und Festhalle

Die Turn- und Festhalle liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Panoramaweg". Die Turn- und Festhalle ist wie die Trafostation Burgstraße 37 als Kulturdenkmal festgesetzt und in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern III" einbezogen. Dieses Gebäude ist für Sportunterricht bzw. Sportveranstaltungen nicht mehr geeignet.

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler möchte das Gebäude künftig für Veranstaltungen, Sitzungen, Versammlungen und Feste nutzen. Daher soll das Gebäude grundlegend, vor allem im energetischen Bereich, saniert werden. Beide Maßnahmen sollen parallel ausgeführt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler möchte durch diese Bebauungsplanänderung dem dringenden Bedarf nach einer Sporthalle gerecht werden.

Die geplante Sporthalle soll im Zentrum von Pfalzgrafenweiler entlang der Burgstraße errichtet werden. Das geplante Objekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Panoramaweg". Die mögliche bauliche Nutzung bestimmt sich deshalb nach § 30 Baugesetzbuch.

Die geplante Sporthalle befindet sich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Ortskern III" an der Burgstrasse. Der Standort liegt direkt an der Turn- und Festhalle auf dem bestehenden Parkplatz. Von diesem Platz aus wird das Schulzentrum angefahren und man erreicht den oberen Schulhof. Die Turn- und Festhalle ist ein Kulturdenkmal aus den 30iger Jahren (Holzbauweise). Eine direkte Anbindung an das bestehende Gebäude ist geplant.

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler hat sich nach längerer Suche bewusst für diesen Standort im Ortszentrum entschieden. Der Ortskern von Pfalzgrafenweiler soll durch die geplante Sporthalle weiter gestärkt und belebt werden. Insbesondere die Schule wie auch die Vereine werden regen Gebrauch von der neuen Sporthalle machen.
Das Schulzentrum, das Freizeitbad sowie die Turn- und Festhalle befinden sich in unmittelbarer Nähe zur geplanten Sporthalle. Es gibt für die Schülerinnen und Schüler kurze gefahrlose Fußverbindungen von dem Schulzentrum zur neuen Sporthalle. Zum anderen wird der Empfehlung der Ministerien von Baden-Württemberg Rechnung getragen, dass die Innenentwicklung einer Gemeinde wichtiger als deren Außenentwicklung ist. Ein Flächenverbrauch im Außenbereich kann daher vermieden werden.

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler hat die erforderlichen Flächen östlich der Turn- und Festhalle bereits erworben. Die derzeit ausgewiesene Mischgebietsnutzung wird ebenso wie die Baufenster der einzelnen Wohn- und Geschäftsgebäude entfallen. Die Flächen für den Gemein-

bedarf sowie für Sport- und Spielanlagen wird gemäß § 9 Nr. 5 BauGB erweitert. Für die neue Sporthalle neben der vorhandenen Turn- und Festhalle wird ein ausreichend großes Baufenster vorgesehen.

Die Art der Nutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung sind in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils eingetragen.

Es wird eine Verbesserung der aktuellen An- und Abfahrtssituation angestrebt. Die Zufahrtssituation für die Busse soll geändert werden. Es ist eine ausreichende Fläche für den öffentlichen Personennahverkehr parallel zur Burgstraße vorgesehen. Die öffentlichen Parkflächen sind ebenfalls neu anzulegen und zu begrünen. Die entstehenden Berührungspunkte der öffentlichen Parksituation zu dem ÖPNV-Verkehr sind durch die vorgelegte Planung so gering wie möglich.

3. Inhalt der Planänderung

Bei den „Planungsrechtlichen Festsetzungen", wird hinzugefügt:

Bei Punkt 2.1 Bauliche und Sonstige Nutzung
2.11 Art der Nutzung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

Diese Art der Nutzung wird zusätzlich im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Bei Punkt 2.6 Pflanzgebote:

> Zusätzliche öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün) werden, wie im Plan dargestellt, angelegt. Es ist eine Durchgrünung durch einzelne Bepflanzungen sowie Bäume in der ÖPNV-Fläche vorgesehen. Das Verhältnis der derzeit vorhandenen und künftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bleibt gleich. Vorhandene Bäume können nicht erhalten werden, dafür ist eine Straßenbegrünung mit neuen Anpflanzungen von großkronigen heimischen Bäumen (u.a. Ahorn, Kastanie, Linde) im Bereich der Warteinsel vorgesehen. Dieser Bereich soll sich deutlich von der Burgstraße (K4786) abheben.
> Die Parkflächen sollen mit dem Bau der neuen Sporthalle verschoben werden. Der Wegfall von bestehenden Bäumen und damit von Pflanzgeboten in der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes ist dadurch unvermeidlich. Auch auf den künftigen Parkflächen ist ein Ausgleich durch eine ausreichende Anzahl von großkronigen heimischen Bäumen (u.a. Ahorn, Kastanie, Linde) vorgesehen. Es sind zusätzliche Begrünungen im Rahmen der Erschließungsplanung angedacht. Negative Auswirkungen der Planänderungen auf Umweltfaktoren sind daher nicht zu befürchten.

Bei den „Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen", wird hinzugefügt:

der Punkt 3.4 Fläche für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die geplante ÖPNV-Fläche weist acht Stellplätze für die Busunternehmen aus. Die Fahrgäste sollen von einer Warteinsel aus gefahrlos in den Bus ein- bzw. aussteigen. Der Wendekreis der Busfahrspur soll so konzipiert werden, dass die Busse auf der K 4786 drehen können. Ausreichende Bepflanzungen sowie Begrünungen als Ausgleich sind vorgesehen und im Punkt „2.6 Pflanzgebote" ausführlich erläutert.

Es werden keine weiteren textlichen Änderungen vorgenommen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem Lageplan des Ingenieurbüros Eppler 25.03.2009.

5. Umweltverträglichkeit

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2a Baugesetzbuch ist aus folgenden Gründen nicht erforderlich:
Das Verhältnis der derzeit vorhandenen und künftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bleiben gleich. Vorhandene Bäume werden entfallen, dafür ist eine Straßenbegrünung mit neuen Anpflanzungen von großkronigen heimischen Bäumen (Ahorn, Kastanie, Linde) vorgesehen.
Die Parkflächen werden mit dem Bau der neuen Sporthalle verschoben. Der Wegfall von bestehenden Bäumen und damit von Pflanzgeboten in der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes ist dadurch unvermeidlich. Auch auf den künftigen Parkflächen wird als Ausgleich eine ausreichende Anzahl von großkronigen heimischen Bäumen vorgesehen. Es sind zusätzliche Begrünungen geplant. Negative Auswirkungen der Planänderungen auf Umweltfaktoren sind daher nicht zu befürchten.

Es sollen vier bestehende ortsbildprägende Linden, zwei Thujas sowie zwei Birnbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans erhalten werden.

Auf einen gesonderten Umweltbericht i.S.v. § 2a BauGB kann deshalb verzichtet werden.

6. Auswirkungen der Planänderungen

7.1 Infrastruktur

Die Bebauungsplanänderung erfordert, wie beschrieben, zusätzliche Infrastruktureinrichtungen. Eine deutliche Verbesserung der aktuellen An- und Abfahrtssituation sowohl des ÖPNV-Verkehrs als auch des öffentlichen Parkens wird angestrebt.

7.2 Erschließung

Die Bebauungsplanänderung erfordert keine weiteren Straßenerschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde. Die Zufahrt erfolgt über die Burgstraße (K4786).

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Bebauungsplanänderung erfordert zusätzliche Maßnahmen. Für die neue Sporthalle sind Wasser- und Abwasseranschlüsse bereit zu stellen. Versorgungsleitungen wie Gas, Strom und Telefon werden benötigt. Es ist geplant, die neue Sporthalle an das Nahwärmenetz der Weiler Wärme e.G. anzuschließen.

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Die Bebauungsplanänderung erfordert zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, da bestehende ortsbildprägende sowie großkronige Bäume wegfallen. Folgende Bäume können nicht erhalten werden:

Baumarten	**Gesamt**	**Groß**	**Klein**
Kastanie	8	5	3
Buschbuche	1		
Linde	3	1	2
Bergaue	1		1
Feldahorn	1		1
Spitzahorn	1		1
Bergahorn	1		1

Es sollen vier bestehenden Linden, zwei Thujas sowie zwei Birnbäume erhalten werden.

Diese 16 wegfallenden ortsbildprägenden Bäume werden durch großkronige heimische Bäume ersetzt. Vorgesehene Baumarten sind unter anderem die Linde, Ahorn- und Kastanienbäume. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind daher 26 Bäume als Pflanzgebot eingetragen. Der zusätzliche Flächenverlust durch den Neubau der Sporthalle soll durch die geplante Anzahl an großkronigen Bäumen ebenfalls ausgeglichen werden.

Ein Bepflanzungsplan für das Umfeld der neuen Sporthalle liegt derzeit noch nicht vor.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler trägt die Kosten für Änderung des Bebauungsplanes.

Ausgefertigt:
Pfalzgrafenweiler, den 21.07.2009

-Bischoff-
Bürgermeister

BÜRGERMEISTERAMT
PFALZGRAFENWEILER