

S A T Z U N G

der Gemeinde Ihringen am Kaiserstuhl über die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Kammerten II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat am 14.10.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Kammerten II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745);

§ 1

Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der Änderungen ist der Bebauungsplan „Kammerten II“ vom 13.01.1999 (Datum der Rechtskraft). Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die Ziffer 1.1.3 ergänzt und Ziffer 1.2.1 neu gefasst.

§ 2

Inhalt der 1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach Maßgabe der Begründung vom 14.10.2002 wird der Bebauungsplan textlich in Ziffer 1.1 (Art der baulichen Nutzung) der planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt und Ziffer 1.2.1 (Mindestgrundstücksbreiten) wie folgt neu gefasst:

1.1.3 Stellplätze und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Zufahrten sind nur zulässig im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen ist die Straße maßgebend von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks (Zufahrt) erfolgt.

1.2.1 Mindestgrundstücksbreiten (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet werden folgende Mindestgrundstücksbreiten festgelegt:

| | |
|---|--------|
| Grundstücke für Bebauung mit einer Doppelhaushälfte | 11,0 m |
| Grundstücke für Bebauung mit einem freistehenden Einzelhaus | 18,0 m |

§ 3

Bestandteile

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung bestehen aus den textlichen Festsetzungen in § 2 dieser Satzung in der Fassung vom 14.10.2002.

Beigefügt ist die Begründung vom 14.10.2002.

§ 4

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kammerten II“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ihringen am Kaiserstuhl, den 16.10.2002



Der Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ihringen übereinstimmt.

Ihringen, den 28.10.02

Der Bürgermeister



Bekanntmachung am

30.10.2002

im Gde. Blatt Nr. 44 vom 30.10.02

Ihringen, den 31.10.2002 *lin*



1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Ausschlaggebend für die Planänderung waren an die Gemeinde herangetragene Planungsüberlegungen, die eine nicht beabsichtigte Lücke in den seinerzeitigen Bebauungsplanfestsetzungen aufzeigten. Die vorgelegte Konzeption beabsichtigte auf den noch unbebauten Grundstücken östlich des Kammertenweges, die Errichtung von 10 Doppelhaushälften mit einer Grundfläche von 6,0 m x 7,0 m auf 11,0 m breiten Grundstücken, Zudem war vorgesehen, die Zufahrten in die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu legen, um dort eine größere Anzahl an Stellplätzen zu errichten. Entgegen der vom Bebauungsplan beabsichtigten Planungskonzeption wäre eine äußerst verdichtete und für Ihringen ortsuntypische Bebauung ohne ausreichende Frei- oder Grünflächen die Folge gewesen. Damit wären wichtige Planungsziele des ursprünglichen Bebauungsplans hinfällig geworden.

Es steht der Gemeinde prinzipiell im Rahmen ihres Gestaltungsspielraumes frei, bestimmte Ansiedlungswünsche zum Anlass zu nehmen, aus städtebaulichen Gründen eine von ihr nicht gewollte bauliche Entwicklung in einem bestimmten Bereich durch Schaffung entgegenstehenden Baurechts künftig zu unterbinden, indem sie eine anderweitige, die unerwünschte Entwicklung verhindernde positive planerische Aussage über die Funktion der betreffenden Flächen in ihrem städtebaulichen Gesamtkonzept trifft.

Der Bebauungsplan soll deshalb dahingehend geändert werden, dass Stellplätze und Zufahrten in die rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen werden und das Planungsziel einer relativ lockeren Bebauung mit den entsprechenden Grünflächen gewährleistet wird. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Ihringen die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung für das Gebiet „Kammerten II“ beschlossen, um die ursprünglichen städtebaulichen Planungsziele abzusichern.

2 ERGÄNZUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die nicht von dieser Änderung betroffenen bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kammerten II“ vom 30.11.1998 bleiben weiterhin gültig. Die Bebauungsvorschriften werden lediglich in Ziffer 1.1 (Art der baulichen Nutzung) der planungsrechtlichen Festsetzungen durch folgende Ziffer 1.1.3 ergänzt und Ziffer 1.2.1 (Mindestgrundstücksbreiten) wird wie folgt neu gefasst.

1.1.3 Stellplätze und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Zufahrten sind nur zulässig im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen ist die Straße maßgebend von der die verkehrliche Erschließung (Zufahrt) des Grundstücks erfolgt.

1.2.1 Mindestgrundstücksbreiten (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet werden folgende Mindestgrundstücksbreiten festgelegt:

| | |
|---|--------|
| Grundstücke für Bebauung mit einer Doppelhaushälfte | 11,0 m |
| Grundstücke für Bebauung mit einem freistehenden Einzelhaus | 18,0 m |

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 3

Mit der Festsetzung Ziffer 1.1.3 soll gewährleistet werden, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche, entsprechend der umgebenden vorhandenen Bebauung, von Stellplätzen, Carports und Zufahrten frei gehalten und entsprechend der beabsichtigten Planungskonzeption als Grün- oder Freiflächen genutzt werden und so zur Wohnqualität der Grundstücke beitragen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kammerten II“ war für alle Grundstücke eine Mindestgrundstücksbreite von 11,0 m festgesetzt. Die der Gemeinde von einem Investor vorgelegten Planungskonzeption zeigte auf, dass im östlichen Plangebietsbereich, der nach den Vorstellungen der Gemeinde mit max. drei Gebäuden (ein Einzel- und zwei Doppelhäuser) bebaut werden sollte, bei einer äußerst beengten und unangepassten Bebauung im schlimmsten Fall auch fünf Einzel- bzw. Doppelhäuser mit jeweils 6,0 m Achsmaß und 11,0 m Grundstücksbreite möglich gewesen wären. Unabhängig davon, ob solche Häuser in Ihringen überhaupt am Immobilienmarkt platzierbar wären, will die Gemeinde Ihringen vorausschauend planerisch tätig werden und die Mindestgrundstücksbreiten mit 11,0 m für Doppelhaushälften und 18,0 m für Einzelhäuser so festsetzen, dass die befürchtete beengte und für Ihringen gestalterisch völlig ortsuntypische Bebauung nicht möglich ist. Durch die Festsetzung dieser Mindestgrundstücksbreiten soll eine allzu kleinparzellierte Bebauung verhindert und ein der bereits bebauten Umgebung entsprechender Gebietscharakter gewährleistet werden. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei an diesem Ortsrand, der in die Hänge des Kaiserstuhls übergeht, ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und hat gleichzeitig den Nebeneffekt, dass die Zahl der notwendigen Stellplätze und damit auch der Verkehr gering gehalten werden.

Mit beiden oben genannten Festsetzungen wird einer übermäßigen Versiegelung der Grundstücke und einer massiven, ortsuntypischen baulichen Verdichtung entgegengewirkt, zum anderen ist dies auch auf Rücksicht auf die Wohnqualität und Wohnruhe der benachbarten, bereits bebauten Grundstücke z.B. in der Lenzenbergstraße geboten. Durch Zufahrten und Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksbereichen des Kammertenweges würden die bislang ruhigeren und als Garten genutzten rückwärtigen Bereiche der Grundstücke in der Lenzenbergstraße durch An- und Abfahrtsverkehr, sowie durch Abgas- und Lärmimmissionen belastet. Die Wohnqualität des in großem Umfang bereits bebauten Gebiets würde dadurch in einem nicht zu rechtfertigenden Maße gemindert.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften insbesondere auch die überbaubaren Flächen (Baufenster) und die Grundflächenzahl bleiben von der Änderung unberührt, so dass kein Eingriff in das durch den ursprünglichen Bebauungsplan bestimmte Bauvolumen stattfindet.

3

VERFAHREN

Verfahrensschritte

- | | |
|------------|---|
| 21.01.2002 | <i>Gemeinderat:</i> Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kammerten II“. |
| 24.06.2002 | <i>Gemeinderat:</i> Billigung des Änderungsentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage. |

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 3

- 08.09.2002-
09.09.2002 Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB: Offenlage der
1. Bebauungsplanänderung.
- 14.10.2002 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen An-
regungen und beschließt die 1. Bebauungsplanänderung des Bau-
ungsplans „Kammerten II“ als Satzung.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planänderung führt wegen des geringen räumlichen Umfangs zu keinen schwer-
wiegenden erschließungstechnischen, sozialen und baugestalterischen Auswirkungen.
Es ist eher davon auszugehen, dass sich die Änderungen hinsichtlich der Wohnbe-
dürfnisse und der Wohnqualität ebenso wie auf das Orts- und Landschaftsbild positiv
auswirkt.

Ihringen am Kaiserstuhl, den 16.10.2002



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten | Freie Stadtplaner

Schwabenring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 | Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper
Barton
Fahle

Der Planverfasser