

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SIEGLE"

### 1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Baugebiet "Siegle" mit einer Größe von ca. **2,7 ha** befindet sich im alten Ortskern von Bötzingen und ist bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut. Der alte Ortskern ist geprägt von ortsbildtypischen und denkmalgeschützten Gebäuden (Kirche), mit typischen Merkmalen der Bebauung einer Kaiserstuhlgemeinde. Das Gebiet ist durch eine relativ ruhige Wohnlage gekennzeichnet. Insbesondere in den rückwärtigen Bereichen (Binkegasse, Seegasse, Küfergasse) entstehen durch fehlenden Durchgangsverkehr und durch die abschirmende Straßenrandbebauung geschützte Bereiche, die für Wohnnutzung, Kinderspiel und Kommunikation ideale Voraussetzungen bieten. Die Individualität und Vielfalt, die aufgrund der Überschaubarkeit der Freiräume, dem Abwechslungsreichtum der Gebäudekörper und der Verkehrsflächen, sowie der Parzellierung der Grundstücke entstehen, sollen erhalten bleiben.

Gleichzeitig sind Störungen und Fehlentwicklungen im Gebiet in den letzten Jahren erkennbar geworden u.a. durch das Auffüllen von Baulücken durch ortsuntypische Gebäude, die dem Charakter des Gebietes nicht gerecht werden. Insbesondere ist zu befürchten, daß durch zu hohe Verdichtung die städtebauliche Struktur zerstört wird.

Verdichteter Mietwohnungsbau mit relativ kleinen Wohneinheiten würde die dörfliche Wohnstruktur, die noch stark durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt ist, nachteilig beeinflussen u.a. durch Lärmbelastigungen wegen zusätzlichem PKW-Verkehr, Zerstörung gewachsener Strukturen durch notwendig werdende zusätzliche Verkehrsflächen und durch weniger Freiflächen (Verschattung, Verlust von Grünflächen).

Dies würde letztlich zum Verlust der dörflichen Identität durch Abwanderung der einheimischen Bevölkerung und zum Verlust der abwechslungsreichen und reizvollen Siedlungsstruktur führen.

Eine Begrenzung der Wohndichte (Wohneinheiten/Gebäude) ist daher zum Erhalt der städtebaulichen Struktur unumgänglich. Angestrebt werden familiengerechte Wohnungen, wobei kleine Appartements die Ausnahme bilden sollten.

Die Verknappung des Baulandes, ein allgemein zu geringes Wohnungsangebot und der Bedarf aus der Eigenentwicklung des Gebietes erfordern dennoch eine geregelte Weiterentwicklung, die durch eine maßvolle Ausweisung von überbaubaren Flächen sichergestellt werden soll.

Die bauliche Weiterentwicklung des Gebietes soll daher durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Weise geregelt werden, daß der Handlungsspielraum der Bauherren relativ weit gefaßt wird und nur dort eingeschränkt werden soll, wo er sich für das Wohngebiet als allgemein nachteilig auswirken würde.

Da die Hauptziele des Bebauungsplanes die Begrenzung der Wohndichte und Erhaltung der dörflichen Struktur sind, werden nur die dafür notwendigen Festsetzungen getroffen.

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SIEGLE"

Maßnahmen zur Erschließung sind nicht geplant und werden daher auch nicht zum Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Es werden keine Festsetzungen für öffentliche und private Verkehrsflächen getroffen. Der Bebauungsplan enthält somit nicht alle Merkmale eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB. Er soll als einfacher Bebauungsplan in Zusammenhang mit der Anwendung des § 34 BauGB die Bebauung steuern.

### 2 **Bebauung**

Der Flächennutzungsplan sieht das Gebiet als gemischte Baufläche vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden der vorhandenen Nutzung entsprechend das "**Dorfgebiet**" nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind hauptsächlich Gebäude mit **zwei Vollgeschossen** (I+I Dachgeschoß). Drei Vollgeschosse (II+I DG) sind teilweise nur an der Sieglestraße dem Bestand entsprechend zulässig.

Auf die Festsetzungen von Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl wird verzichtet.

Dem Bestand entsprechend wird die **abweichende Bauweise** durch Festlegung der anbaufähigen Grundstücksgrenzen hauptsächlich für bebaute Grundstücke festgelegt. Hier sind verringerte Tiefen der Abstandsflächen (0,5 der Wandhöhe) bei den Grundstücksgrenzen, an die nicht angebaut werden darf, einzuhalten. Die Anzahl der Gebäude wird durch Beschränkung auf Einzel- oder Doppelhäuser in offener oder abweichender Bauweise begrenzt.

Je Gebäude sollen nur **max. 2 Wohneinheiten** zulässig sein.

Die Begrenzung der Wohneinheiten ist insbesondere deshalb wesentlich, weil dadurch der fließende und ruhende Verkehr (Zahl der Stellplätze), der maßgeblich die dörfliche Situation beeinflusst, gesteuert werden kann (vgl. Ziele unter Nr. 1). Es sind keine verkehrstechnischen Maßnahmen geplant (Straßenverbreiterungen, öffentliche Stellplätze, Wendemöglichkeiten etc.), damit der Gebietscharakter erhalten bleibt. Dies hat aber auch zur Folge, daß die vorhandene Verkehrsinfrastruktur auch nicht wesentlich höher belastet werden darf, da sie jetzt schon an die Grenze der Belastbarkeit reicht (z.B. notwendige Freihaltung der Verkehrsflächen im Brandfall). Eine weitere Verdichtung würde in dieser Beziehung zu Problemen und Gefahren führen können.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll auch vermieden werden, daß vorhandene, bisher landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude durch Umbau oder Neubau unter Beibehaltung der Kubatur vollständig der Wohnnutzung zugeführt werden. Neue entstehende Wohnflächen in derartig hohem Umfang würden eine viel zu hohe Ausnutzung mit sich bringen, die weder dem relativ ausgewogenen Bestand noch der vorhandenen Infrastruktur angepaßt wäre.



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SIEGLE"

**Ausnahmen von der Begrenzung der Wohneinheiten** sollen dennoch nach § 31 BauGB zulässig sein, wenn z.B. dadurch eine nicht beabsichtigte Härte eintreten würde oder städtebauliche Nachteile nicht zu erwarten sind. Ausnahmetatbestände könnten beispielsweise bei einer Grundrißneuordnung oder maßvollen Erweiterung vorhandenen Wohnraums oder beim Ausbau des Dachgeschosses oder kleinerer Nebengebäude vorliegen.

Vorhandener Wohnraum (bei Datum des Satzungsbeschlusses) genießt in jedem Falle Bestandsschutz, so daß auch bei Umbaumaßnahmen die Zahl der vorhandenen Wohneinheiten maßgebend sein kann.

Neben der Begrenzung der Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB sollen weitere Einschränkungen bewirken, daß sich die Gebäude in die dörfliche Umgebung einfügen und überproportionale Baukörper vermieden werden.

Durch mehrere **Höhenbeschränkungen** im Maß der baulichen Nutzung sollen die Maßstäblichkeit im Verhältnis zur angrenzenden Bebauung und eine harmonische Höhenentwicklung zu den Nachbargebäuden im Baugebiet gewahrt bleiben und gleichzeitig eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden.

Die Höhenbeschränkungen nach 1.3 der Bebauungsvorschriften setzen eine nicht zu überschreitende **Erdgeschoß-Fußbodenhöhe** im Verhältnis zur im Mittel gemessenen Geländehöhe fest.

Weiterhin werden entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gestaffelt festgesetzt:

Die **Traufhöhe** (EGFH bis Schnittpunkt Außenmauerwerk/ Dachsparren),

Die **Gebäudehöhe** (EGFH bis zur obersten Dachbegrenzungskante).

**Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen** sollen insbesondere bei Umbaumaßnahmen zulässig sein, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, indem die Höhenentwicklung zu keinem Mißverhältnis mit der umgebenden Bebauung oder dem vorhandenen Gelände führt, oder wenn die Einhaltung der Festsetzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Auch hier soll der Altbestand (Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) im Bedarfs- oder Ausnahmefall maßgebend sein.

Die zulässigen **Dachneigungen** geben mit **38° - 50°** bei 2-geschossiger Bebauung und **38° - 45°** bei 3-geschossiger Bebauung genügend Spielraum für den Ausbau des Dachraumes oder für Dachgeschoßwohnungen in Neubauten.

Die weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, eine möglichst dorfbildtypische Bebauung zu ermöglichen.

### 3 Eingriffe in Natur und Landschaft,

Da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet im Ortskern von Bötzingen handelt, sind Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht zu befürchten. Baufenster für Neubauten liegen

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SIEGLE"

ausschließlich in intensiv genutzten privaten Gärten. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind daher nicht erforderlich.

### 4 Private Grünflächen

Private Grünflächen prägen das Dorfbild und den Gesamtcharakter des Bebauungsplangebietes in besonderem Maße und sollen aus diesem Grund weitestgehend erhalten bleiben. Hierbei können im wesentlichen 3 Bereiche genannt werden:

1. die rückwärtigen Grundstücksteile nördlich der Sieglestraße (meistens dorfbildprägende Hangbereiche),
2. im Zentrum des Bebauungsplangebietes gelegene private Grünflächen entlang des Bachlaufes westlich der Seegasse (wohnumfeldprägende Freiflächen),
3. die nach Süden gelegenen rückwärtigen Grundstücksteile südlich der Seegasse/Küfergasse, die zusammen mit dem weiter südlich gelegenen Grünflächen von der Bebauung freizuhalten sind.

Diese drei Bereiche sollen im wesentlichen erhalten bleiben. Bei der Ausweisung wurde i.d.R. von einem ca. 10 m tiefen Streifen ab der vorderen Grundstücksgrenze ausgegangen. Dieser Streifen soll auch für die Anlage von Stellplätzen und Garagen nutzbar sein und wird daher nicht als Grünfläche ausgewiesen.

### 4 Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde für Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

Bötzingen, den 17.10.1995

  
.....  
(Fritz Konstanzer, Bürgermeister)

**Anzeige bestätigt**

Freiburg den 29. Feb. 1996  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



  
Breisacher