

**BEBAUUNGSPLAN**

**"LAIRE"**  
**4. ÄNDERUNG**

**GEMEINDE BÖTZINGEN**

**LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD**

---

**PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. ULRICH RUPPEL**  
**STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG**  
**EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH**  
**TELEFON 07681/9494 FAX 07681/24500 e-mail: ruppel-plan@t-online.de**

**Inhalt:**

Satzung

Begründung

**SATZUNG**

**ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAIRE"**

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Bötzingen hat am 23.05.2000 in öffentlicher Sitzung die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Laire“ gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Für die Änderung zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
- die **Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch § 29 des Gesetzes vom 11.11.1998 (GBl. S. 589).

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes betrifft den gesamten Geltungsbereich gemäß zeichnerischem Teil vom 25.5.1961.

**§ 2**

**Inhalt der Änderung**

Die Bebauungsvorschriften werden wie folgt geändert:

1. § 6 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

“Als Bauweise wird die offene Bauweise nach § 22 Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 16,00 m. Abweicher Bestand zum Zeitpunkt dieses Satzungsbeschlusses gilt als ausnahmsweise zulässig.”

**SATZUNG**

**ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAIRE"**

2. In § 9 wird Abs. 7 wie folgt eingefügt:

"Bei den Wohngebäuden ist eine Gebäudetiefe von 12,00 m zulässig, gemessen innerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien von der Gebäudevorderfront bis zur Gebäuderückseite.

Abweichender Bestand zum Zeitpunkt dieses Satzungsbeschlusses gilt als ausnahmsweise zulässig."

3. Es werden folgende §§ wie folgt angefügt:

"§ 15 Wohneinheiten

Je Gebäude sind höchstens 3 Wohneinheiten zulässig, nordwestlich des Laireweges (Straßenpunkte A – B) jedoch nur höchstens 2 Wohneinheiten je Gebäude.

Abweichender Bestand zum Zeitpunkt dieses Satzungsbeschlusses gilt als ausnahmsweise zulässig.

§ 16 Grundstücksgrößen

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen."

Abweichender Bestand zum Zeitpunkt dieses Satzungsbeschlusses gilt als ausnahmsweise zulässig."

**§ 3**

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4**

**Inkrafttreten**

Diese Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Bötzingen, den 23.05.2000



*Handwritten signature of Konstanzer*

(Konstanzer, Bürgermeister)

**SATZUNG**

**ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAIRE"**

Ausgefertigt:

Bötzingen, den 30. Mai 2000



*Handwritten signature*

(Konstanzer, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

vom 02. Juni 2000

Bötzingen, den 02. Juni 2000



*Handwritten signature*

(Konstanzer, Bürgermeister)



## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAIRE"**

---

#### **1. Allgemeine Zielsetzung der Änderung**

Der Bebauungsplan "Laire" soll geändert werden, da die Festsetzungen zur Nutzungsdichte nicht mehr den gegenwärtigen Planungsvorstellungen der Gemeinde entsprechen. Wie sich in anderen Gebieten der Gemeinde gezeigt hat, ist ein Veränderungsdruck in Richtung einer höheren wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke zu erwarten. Da hiermit allgemein städtebauliche Fehlentwicklungen, die nicht im öffentlichen Interesse liegen, verbunden sein können, ist es die Planungsabsicht der Gemeinde, hinreichende Festsetzungen zur Dichte des Gebietes im Bebauungsplan zu verankern.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes betrifft den gesamten Geltungsbereich gemäß zeichnerischem Teil vom 25.5.1961. Die bestehenden zeichnerisch festgesetzten Bebauungsvorschriften im Planteil bleiben von dieser Änderung ausgenommen. Von den geänderten Festsetzungen abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zulässig.

#### **2. Begründung der textlichen Änderungen**

Die Bebauungsvorschriften sollen im einzelnen wie folgt geändert werden:

##### **2.1 Bauweise**

Als Bauweise wird die offene Bauweise nach § 22 Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Einzelhäuser entsprechen dem städtebaulichen Charakter des Gebietes und einer angemessenen Bebauung für die freien Grundstücke. Die Festsetzung soll in Verbindung mit der Beschränkung der Wohneinheiten die Dichte des Gebietes regeln.

##### **2.2 Gebäudelänge**

Die Gebäudelänge darf höchstens 16,00 m betragen.

Es soll verhindert werden, daß Gebäude mit Überlänge entstehen, die sich nicht in das Gesamtbild der Bebauung einfügen. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Gebäudelängenbeschränkung. Einzelhäuser mit einer Länge von 16,00 m entsprechen einer angemessenen Bebauung für die freien Grundstücke. Aufgrund der Beschränkung der Wohneinheiten ist eine größere Gebäudelänge nicht erforderlich.

##### **2.3 Gebäudetiefe**

Bei den Wohngebäuden ist eine Gebäudetiefe von 12,00 m zulässig, gemessen jedoch innerhalb der Baugrenzen von der Gebäudevorderfront bis zur Gebäuderückseite.

## BEGRÜNDUNG

### ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAIRE"

Eine Gebäudetiefenbeschränkung ist bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Baufenster wirken sich nicht oder nur unzureichend auf die Gebäudetiefe aus. Eine Begrenzung ist aus den gleichen Gründen wie bei der Gebäudelänge sinnvoll, insbesondere für die unbebauten Hanggrundstücke Lb. Nr. 5441 und 5442 am Laireweg. Die vorhandenen Gebäude haben eine durchschnittliche Gebäudetiefe von 9,00 – 14,00 m.

#### 2.4 Wohneinheiten

Je Gebäude sind höchstens **3 Wohneinheiten** zulässig, nordwestlich des Laireweges (Lgb:-Nr. 5438, 5439, 5441, 5442) jedoch nur **2 Wohnungen** je Gebäude.

Da sich das Wohngebiet durch seine ruhige Lage und relativ aufgelockerte Bebauung auszeichnet, soll die Wohnqualität erhalten und eine gebietsunverträgliche Verdichtung vermieden werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält hierzu bisher keine entsprechenden Festsetzungen.

Mit dieser Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde eine grundsätzliche Zielsetzung zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung. Daher soll es nicht entscheidend sein, welcher Dichtegrad in der Nachbarbebauung realisiert wurde, was beispielsweise als Kriterium bei der Beurteilung einer Baulückenbebauung ohne Bebauungsplan maßgebend sein kann. Vielmehr soll die Bebauungsplanänderung den Gebietscharakter insgesamt hinsichtlich der Wohndichte erhalten und Fehlentwicklungen vermeiden.

Es kann festgestellt werden, daß sich das Gebiet bisher nicht vollkommen homogen entwickelt hat und Gebäude entstanden sind, die sich aus heutiger Sicht weniger gut einfügen. Dies soll jedoch nicht dazu Anlaß geben, beispielsweise diejenigen Gebäude mit der höchsten Ausnutzung als Richtschnur für die geplante Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten heranzuziehen, da sonst eine bauleitplanerische Steuerung unmöglich wäre.

Die Gründe für die Vermeidung eines unerwünschten Dichtegrades entsprechen der gemeindlichen Bauleitplanung, wie sie seit einigen Jahren durchgeführt wird. Als negative Folgen einer zu hohen Verdichtung mit Wohneinheiten je Gebäude werden insbesondere angeführt:

- entstehender Lärm durch fließenden Verkehr,
- Überlastung der relativ gering bemessenen Verkehrsflächen (Laireweg),
- Reduzierung der Grünflächen durch notwendige Stellplätze und Garagen,
- höhere Versiegelung der Grundstücke, hierdurch
- höhere Belastung des Kanalnetzes,
- Beeinträchtigung des Sozialgefüges durch höhere Fluktuation,
- Beeinträchtigung des gewachsenen Ortsbildes (untypische Gebäudekörper).

## BEGRÜNDUNG

### ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAIRE"

Die genannten städtebaulichen Gründe für die Begrenzung der Wohneinheiten, die dem Gemeinwohl dienen sollen, werden somit stärker bewertet als wirtschaftliche Einbußen auf privater Seite, die möglicherweise durch eine geringere Verwertung der Grundstücke entstehen könnten.

Die Begrenzung auf 3 Wohneinheiten je Gebäude soll als Obergrenze, nicht als Regelfall dienen. Eine pauschale Begrenzung, gültig für das gesamte Gebiet mit Ausnahme der Hanggrundstücke nordwestlich des Laireweges, erscheint sinnvoll und durchführbar, da diejenigen Gebäude, in welchen mehr als 3 Wohneinheiten realisiert wurden, unter Bestandsschutz fallen und die Regelung nur für Neubauten auf den noch freien Grundstücken, bzw. bei Aus- und Umbauten, greift.

Die freien Grundstücke am Hang nordwestlich des Laireweges sollen aufgrund ihrer exponierten Lage und der Topographie nur mit 2 Wohnungen je Gebäude bebaubar sein. Dies entspricht dem Nutzungsgrad der westlich angrenzenden Nachbargrundstücke nordwestlich des Laireweges, mit welchen sie als ein städtebaulich gesondert zu bewertendes Gebiet angesehen werden.

#### 2.5 Grundstücksgrößen

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen.

Diese Festsetzung ist aus planungstechnischen Gründen erforderlich, um die genannten Ziele zu sichern. Da sich die Beschränkung der Wohneinheiten auf ein Gebäude und nicht auf das Grundstück bezieht, könnte die Regelung dadurch unterlaufen werden, daß durch Grundstücksteilungen mehr Gebäude und dadurch mehr Wohnungen als gewünscht entstehen.

Bötzingen, den 23.05.2000



*Woustan*

.....  
(Konstanzer, Bürgermeister)

**Ausgefertigt:**

Bötzingen, den 30. Mai 2000



*Woustan*

.....  
(Konstanzer, Bürgermeister)