Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

„Sommerhalde – 5. Änderung“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 01.Juli 2004 (GBl. S. 469), hat der Gemeinderat der Gemeinde Betzweiler-Wälde am 19.06.2006 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Sommerhalde – 5. Änderung“ erlassen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sommerhalde - 5. Änderung“ ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 19.06.2006.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.06.2006 und dem Lageplan M. 1:500 in der Fassung vom 19.06.2006.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen und Festsetzungen der Satzung zuwider handelt.

§ 4
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 74 LBO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Betzweiler-Wälde, 20.06.2006

Reinhold Johne
Bürgermeister



S a t z u n g

über den Bebauungsplan „Sommerhalde - 5. Änderung“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 24.07. 2000 (GBl. S. 582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.07.2004 (GBl. S. 469) hat der Gemeinderat der Gemeinde Betzweiler-Wälde am 19.06.2006 den Bebauungsplan „Sommerhalde – 5. Änderung“, als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan M. 1:500 – zeichnerischer Teil in der Fassung vom 19.06.2006
2. Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 19.06.2006
3. Beigefügt ist die Begründung vom 19.06.2006.

§ 3
In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Betzweiler-Wälde, 20.06.2006

Reinhold Johne
Bürgermeister



Ingenieurbüro
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG

LANDKREIS FREUDENSTADT

GEMEINDE BETZWEILER-WÄLDE

BEBAUUNGSPLAN „SOMMERHALDE – 5. Änderung“ UND „ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“

Auftraggeber	Gemeinde Betzweiler-Wälde
Verfasser	Ingenieurbüro ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG Gartenstraße 9, D - 72280 Dornstetten
Bearbeiter	Andreas Ruoff
Stand	Ausfertigung nach Satzungsbeschluß

I N H A L T

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 2 500

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planung
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Inhalt der Planung
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Eingriff in Natur und Landschaft
6. Bestehende Rechtsverhältnisse
7. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
8. Erschließung
9. Bodenordnung
10. Nutzung / Flächenbilanz

Anlage: Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleich-Bilanz als Bestandteil der Begründung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksfläche
5. Stellung der Gebäude
6. Garagen- und Stellplätze
7. Räume für Freie Berufe
8. Nebenanlagen
9. Leitungsrechte
10. Ableitung von unverschmutztem Wasser
10.1 Niederschlagswasser
10.2 Sicker-Schichtwasser
11. Verkehrsflächen
12. Gebote zur Bepflanzung und Pflanzerhaltung
13. Maßnahmen zum Ausgleich

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(Örtliche Bauvorschriften)

1. Dachform der Gebäude
2. Dachdeckung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Antennen
5. EVU-, Post- und Datenkabel
6. Geländegestaltung
7. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

IV. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Bodenbelastung
2. Überschussmassen
3. Regenwassernutzung
4. Erdwärmenutzung
5. Baugesuchsunterlagen
6. Vermessungs- und Grenzzeichen
7. Oberboden
8. Grundstückseigentümer

V. PFLANZLISTE

VI. ZEICHNERISCHER TEIL M. 1 : 500

Ingenieurbüro
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG

Landkreis Freudenstadt

Gemeinde Betzweiler-Wälde
Ortsteil Betzweiler

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „SOMMERHALDE – 5. ÄNDERUNG“ und Örtliche Bauvorschriften

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. S. 132).
  Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung
  vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).
  Zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895)

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

gemäß § 4 BauNVO.

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude.
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmen gemäß § 4, Abs. (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 16 – 21a BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 festgesetzt.

2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) wird durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes begrenzt. Es gilt die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion als GH_{max}.

Diese Angaben sind als Höchstmaß in m ü.NN festgesetzt.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 BauNVO.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Gemäß § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden. Die Ausnahmen richten sich nach §5, Abs. 6 LBO.

Diese Maßnahme gilt nicht im Bereich des Uferschutzstreifens entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes. (In diesem Schutzstreifen dürfen keine Anlagen errichtet und Auffüllungen vorgenommen werden.

5. STELLUNG DER GEBÄUDE

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB.

Die Stellung der Gebäude innerhalb der Grundstücks- und Baugrenzen ist, wie im Plan dargestellt, vorgeschrieben.

6. GARAGEN- UND STELLPLÄTZE

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen ist der Bereich des Uferschutzstreifens.

7. RÄUME FÜR FREIE BERUFE

Gemäß § 13 BauNVO.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind in Allgemeinen Wohngebieten Räume zulässig.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

8. NEBENANLAGEN

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB und § 14 BauNVO.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, für die Ableitung von Abwasser sowie fernmeldetechnische Anlagen sind als Ausnahme zulässig, sofern dafür keine Flächen ausgewiesen sind.

9. LEITUNGSRECHTE

Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind auf der gesamten Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Anlage von Verkehrs- und Grünflächen ist möglich, soweit es sich um Leitungsrechte für Rohrleitungen und Kabel handelt. Die Beseitigung und Wiederherstellung der angelegten Flächen bei einer Reparatur der durch das Leitungsrecht gesicherten Leitungen geht zu Lasten des Grundstückseigentümers.

10. ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

10.1 Dachflächen- und Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Dieses Wasser ist dem Regenwasserkanal bzw. dem Gewässer zuzuführen. Die Grundstücksanschlüsse werden, soweit diese außerhalb des Baugrundstückes liegen, mit der Erschließung entsprechend der Fachplanung hergestellt. Für diese Planung wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

10.2 Sicker-Schichtwasser

Sofern bei der Bebauung Drainagen, Frischwasserleitungen, Schicht- oder Quellwässer angeschnitten werden, ist deren Vorflut über das o.g. Ableitungssystem zu realisieren. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal darf nicht erfolgen. Das gleiche gilt für Ringdrainagen.

Die Grundstücksentwässerung ist im Entwässerungsgesuch mit dem Baugesuch nachzuweisen.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

11. VERKEHRSFLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Verkehrsflächen gegliedert. Diese Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Die Gestaltung der Ausbauquerschnitte bleibt der Erschließung vorbehalten.

Die zur Herstellung der Erschließungsstraßen erforderlichen Ab- und Auftragsböschungen sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Die Eigentümer der Baugrundstücke können auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungen Stützmauern errichten. Die Standsicherheit der Verkehrsanlagen darf dabei nicht gefährdet werden. Die Mauern müssen mindestens 50 cm vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein und sind im Baugesuch mit darzustellen.

12. GEBOTE ZUR BEPFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als wirksame Bepflanzung herzustellen. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste (Abschnitt V).

Die laufende Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen ist eingeschlossen.

Sofern für ein Baugrundstück Pflanzgebote vorhanden sind, muss dem Baugesuch ein Bepflanzungsplan auf der Grundlage des Grünordnungsplanes beigefügt werden.

Eine bauliche Nutzung auf den ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

13. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB.

Alle erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich werden den neu geschaffenen Baugrundstücken und den Flächen für die Erschließungsstraße im gesamten Geltungsbereich zugeordnet.



III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften)

Aufgrund des § 74 Abs. 7 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Satzung erlassen:

1. DACHFORM DER GEBÄUDE

Es sind Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 28° bis 40° zulässig.

Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

2. DACHDECKUNG

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

Nicht zulässig sind danach z.B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten verzinkten Stahlblechen, Blei- oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesem Material.

Eine Begrünung von Flachdächern ist erwünscht.

3. DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

- Breite max. 2/3 der Gebäudelänge
  Maßgebend ist die Gebäudelänge unter der Dachseite, auf der Gaube vorgesehen ist.

- Die Höhe der Schnittlinie Seitenwand (Dachaufbau bzw. Einschnitt) mit der Dachfläche darf max. 2,5 m über OK Geschossdecke liegen.

- Der Abstand zum Hausgrund muss mindestens 1,0 m oder wahlweise 1,5 m zum Ortgang betragen.

Dachflächenfenster sind zugelassen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

4. ANTENNEN

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zugelassen. Pro Grundstück sind gleichartige Empfangsanlagen nur einmal zulässig.

Satellitenantennen sind auf dem Dach nur dann zulässig, wenn aus physikalischen Gründen kein anderer Standort möglich ist. Sie sind farblich an den Hintergrund anzupassen.

5. EVU-, POST- UND DATENKABEL

Alle zum Betrieb der Bebauung notwendigen Energie-, Fernmelde- und Datenkabel sind unterirdisch zu verlegen.

Die Standorte für Kabelverteilerschränke sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

6. GELÄNDEGESTALTUNG

Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück soweit wie möglich wieder verwendet werden.

Die entstehenden Böschungsanschnitte sind im Übergangsbereich auf das natürliche Gelände weich zu verziehen.

Stützbauwerke sind zulässig. Sie sollten sich auf das absolut notwendige Maß beschränken. Sofern aus topographischen Gründen große Höhe oder Länge erforderlich wird, sind diese architektonisch zu gestalten, mindestens aber mit Struktur zu versehen und zu begrünen.

Geplante Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützbauwerke sind im Baugesuch darzustellen sowie das Gelände auf den Nachbargrundstücken.

7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO.

Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Fahrzeuge in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig, zum Beispiel mit folgenden Materialien gestaltet werden :

Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Natursteinoder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen.

Bituminöse Baustoffe und Beton sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

IV. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. BODENBELASTUNG

Bekannte, vermutete sowie vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können, sind der Bodenschutzbehörde unverzüglich zu melden.

2. ÜBERSCHUSSMASSEN

Die anfallenden Überschussmassen sind auf ihre Wiederverwendbarkeit hin zu prüfen.

Die Überschussmassen sollten minimiert werden. Bei der Planung des Objektes ist zu prüfen, inwieweit bei der Grundstücksgestaltung das anstehende Gelände angehoben werden kann, damit Raum zur Ablagerung solcher Überschussmassen entsteht.

3. REGENWASSERNUTZUNG

Es wird dringend empfohlen, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Bewässerung der gärtnerisch angelegten Flächen zu benutzen. Hausinterne Brauchwasserkreisläufe sind zulässig.

Der Einbau von Brauchwasserkreisläufen ist der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Die Anlagen sind nach den Regeln der Technik herzustellen.

4. ERDWÄRMENUTZUNG

Für die Anlage von Erdwärmesonden sind vom Betreiber die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

5. BAUGESUCHSUNTERLAGEN

In den Baugesuchsunterlagen sind die Fassadengestaltung, Einfriedigungen, Parkplätze, Lagerflächen und Stützbauwerke, auch wenn sie später errichtet werden, darzustellen.

Den Baugesuchsunterlagen sind weiterhin genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländes sowie evtl. vorhandener Gebäude auf den Nachbargrundstücken beizufügen.

6. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Vermessungsamt, Landhausstraße 34, 72250 Freudenstadt, zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

7. OBERBODEN

Der im Baugebiet anfallende Oberboden (Mutterboden / Humus) sollte im Plangebiet belassen und für spätere Rekultivierungszwecke verwendet werden (Pflanzmaßnahmen).

8. GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs zu dulden. Das gleiche gilt für Verkehrszeichen, Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

Der Grundstückseigentümer ist von dem Anbringen solcher Anlagen zu benachrichtigen.

Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o. g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen oder durch eine angemessene Entschädigung in finanziellen Mitteln zu begleichen.

Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

Ingenieurbüro
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG

Landkreis Freudenstadt

Gemeinde Betzweiler-Wälde
Ortsteil Betzweiler

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ SOMMERHALDE – 5. ÄNDERUNG “

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der im Plangebiet bestehende, jedoch durch Bauschäden bedingt, stillgelegte Kindergarten soll an anderer Stelle neu gebaut werden, das Gebäude wird abgerissen. Die Nutzung als Fläche für den Gemeindebedarf ist daher nicht mehr gegeben.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Da im Ortsteil Betzweiler nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung stehen, sollen im Plangebiet durch Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden mit Einzelhäusern geschaffen werden. Eine solche Bebauung war bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans „Sommerhalde“ aus dem Jahr 1966 in diesem Bereich vorgesehen. Allerdings wird jetzt die Bebauungsdichte gegenüber der genannten Fassung reduziert.

3. INHALT DER PLANUNG

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO ausgewiesen.

Sonstige Nutzung

Einen weiteren Planinhalt stellen öffentliche und private Grünflächen sowie Verkehrsflächen dar.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Sommerhalde“ als „Fläche für den Gemeindebedarf (Kindergarten)“ festgesetzt.

In der derzeit im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Loßburg / Betzweiler-Wälde ist der Geltungsbereich der 5. Änderung als Wohnbaufläche vorgesehen. Damit wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 1a BauGB und § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Ausweisung von Entwicklungsflächen zu überprüfen und zu bewerten. Hierzu wird nach §2a BauGB ein Umweltbericht erstellt (siehe Anlage 1 zur Begründung).

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Derzeit hat für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung der Bebauungsplan „Sommerhalde – 2. Änderung“ Rechtskraft.

Im Westen grenzt das Naturschutzgebiet „Heimbachaue“ an das Plangebiet, im Norden berührt das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Heimbachtal“ den Geltungsbereich.

Die betroffenen Flurstücke sind im Eigentum der Gemeinde Betzweiler-Wälde.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Wassergraben (Gewässer II. Ordnung). Hier ist ein Uferschutzstreifen auszuweisen.

7. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 4950 m² umfasst das Flurstück 211/1 sowie einen kleinen Teil des Straßenflurstücks 209/2 (Sommerhaldenstraße).

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtslageplan und dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

10. NUTZUNG / FLÄCHENBILANZ

Nutzung	m²	%
Allgemeines Wohngebiet	2.477	50,0
Grünflächen	1.892	38,2
Verkehrsflächen	581	11,7
Ver- und Entsorgung	5	0,1
Geltungsbereich	**4.953**	**100,0**

Ausgefertigt:
Betzweiler-Wälde, 20.06.2006

Gemeinde Betzweiler-Wälde

Johne
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 19.06.2006

Ingenieurbüro
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten

A. Ruoff