

---

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Geltungsbereich .....	2
1.3	Planungsverfahren .....	3
<b>2</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) .....	4
2.2	Gebäudehöhe .....	4
2.3	Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
<b>3</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Kennziffern .....</b>	<b>7</b>

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Baugebiet „Nimburger Straße“ aus dem Jahr 2015 wurde vollständig aufgesiedelt. Zum Teil wurden große Terrassen hergestellt. Nun ist es der Wunsch zahlreicher Eigentümer diese Terrassen zu überdachen bzw. zu einem Wintergarten umzuwandeln. Dies ist jedoch auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zulässig, da die geplanten Überdachungen über die Spielräume im bestehenden Bebauungsplan von 2015 hinausgehen.

Die Gemeinde möchte dem mehrheitlichen Interesse der Eigentümer entsprechen und den Bebauungsplan im Sinne einer geordneten, städtebaulichen Nachverdichtung ändern. Die Eigentümer haben sich bereit erklärt, sämtliche Kosten zu übernehmen, die in diesem Zusammenhang entstehen.

Mit der Planung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Innenentwicklung durch Nachverdichtung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im planungsrechtlich überplanten Innenbereich und wird im einstufigen, beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung durchgeführt.

### 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl an der Nimburger Straße. Im Norden grenzt die Umspannstation der EnBW an, im Westen Wohngebiete und im Süden und Osten Mischgebiete mit einer differenzierten Nutzung.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 7976, 7976/1 bis 7976/20 und hat eine Fläche von etwa 2.750 m<sup>2</sup>. Es wird im Norden und Westen von den Straßenflächen begrenzt, im Osten und Süden grenzen bebaute Grundstücke an.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung des Geltungsbereichs.



### **1.3 Planungsverfahren**

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der Nachverdichtung im bereits erschlossenen überplanten Bereich.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Größe des Geltungsbereichs liegt bei ca. 2.750 m<sup>2</sup>. Damit liegt die Größe des Geltungsbereichs bereits unterhalb des Schwellenwerts, weshalb die zulässige Grundfläche ebenfalls weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung beinhaltet die Ermöglichung von Terrassenüberdachungen. UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Es sind keine Natura2000-Gebiete in der Nähe des Plangebiets vorhanden, weshalb keine Beeinträchtigungen durch die Bebauungsplanung zu erwarten sind.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Diese werden für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

28.05.2020                      Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

06.07.2020                      Durchführung der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB  
bis 07.08.2020

Anschreiben vom                      Durchführung der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
30.06.2020  
mit Frist bis  
bis 07.08.2020

22.10.2020                      Satzungsbeschluss

## 2 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Um städtebaulich verträgliche, großzügige Terrassenüberdachungen bzw. Wintergärten realisieren zu können, sind folgende Änderungen im Bebauungsplan erforderlich:

1. Anpassung der Baugrenzen (Planzeichnung)
2. Ergänzung der zulässigen Gebäudehöhe (Planzeichnung)
3. Anpassung der zulässigen Grundflächenzahl (Planzeichnung)
4. Beschränkung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen (textliche Festsetzungen)
5. Von Bebauung freizuhalten Flächen (textliche Festsetzungen und Planzeichnung)

Der Klarheit wegen werden die Planzeichnung und die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Nimburger Straße“ von 2015 durch die 1. Bebauungsplanänderung „Nimburger Straße“ vollständig ersetzt. Die Begründung des Bebauungsplans „Nimburger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften von 2015 wird durch die vorliegende Begründung der 1. Bebauungsplanänderung ergänzt.

### 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)

Im Plangebiet sind in der Vergangenheit 12 Doppelhaushälften mit großen Gartenterrassen entstanden. Im bestehenden Bebauungsplan beträgt die Baufenstertiefe 13 m. Zur Ermöglichung der geplanten Terrassenüberdachungen bzw. der Wintergärten werden die Baugrenzen um 3,5 m im rückwärtigen Bereich der Grundstücke erweitert, wodurch 16,5 m tiefe Baufenster entstehen. Der öffentliche Raum wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt, da die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten nur im rückwärtigen Bereich zugelassen werden.

### 2.2 Gebäudehöhe

Für die 3,5 m tiefe Baufenstererweiterung wird die Gebäudehöhe auf 4,0 m beschränkt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass lediglich Terrassenüberdachungen bzw. eingeschossige Wohnraumerweiterungen (z.B. durch Wintergärten) möglich sind. Für das 13 m tiefe Baufenster gilt weiterhin eine Gebäudehöhe von 10,5 m.

### 2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Neben Terrassenüberdachungen sollen grundsätzlich auch Wintergärten ermöglicht werden. Weil es sich hierbei um eine Erweiterung der Wohnfläche handelt, ist eine Anpassung der zulässigen GRZ von ursprünglich 0,4 auf 0,45 in der Planzeichnung notwendig. Gleichzeitig wird klargestellt und deshalb textlich festgesetzt, dass die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschreiten dürfen:

*Ziffer 1.2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf für Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.*

Die festgesetzte GRZ von 0,45 überschreitet die Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete um 0,05. Dies ist im vorliegenden Fall zur Erreichung der städtebaulich erwünschten Nachverdichtung erforderlich und auch gerechtfertigt, denn sie dient der Herstellung qualitätsvoller, privater Außenbereiche in flächensparender Anordnung.

Die geringfügige Erhöhung der GRZ auf 0,45 dient der Nachverdichtung im Wohngebiet. Städtebauliche Spannungen sind nicht zu erwarten, da die Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich moderat erfolgt und der öffentliche Raum unverändert bleibt. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe im Bereich der Baufenstererweiterung auf

4,0 m werden eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung der Nachbarhäuser und durch diese Maßnahme zur Höhenbeschränkung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu befürchten, vielmehr handelt es sich um eine Änderung von der die Eigentümer beidseits der betroffenen Grundstücksgrenzen profitieren werden.

Weiterhin handelt es sich um keine zusätzliche Versiegelung, da die Versiegelung aufgrund der großen Terrassen bereits heute vorhanden ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,4 konnte in der Vergangenheit durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden bis zu GRZ 0,6. Durch die nun festgesetzte GRZ von 0,45 wären Versiegelungen durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,7 möglich. Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren und einer ausufernden Versiegelung entgegenzuwirken, wird jedoch geregelt, dass die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO weiterhin die Grundflächenzahl von GRZ 0,6 nicht überschreiten dürfen. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrads gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan von 2015 wird somit nicht vorbereitet und auch die festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ 0,8 wird durch die eingeräumten Spielräume nicht überschritten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind somit nicht zu erwarten.

#### **2.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Bislang dürfen die festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete Bauteile auf maximal 5,0 m Länge und 1,5 m Tiefe überschritten werden. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücks- bzw. Gartenbereich großzügig erweitert. Insofern besteht keine städtebauliche Rechtfertigung oder Notwendigkeit mehr, dass untergeordnete Bauteile weiterhin außerhalb dieser erweiterten Baugrenze zulässig sein sollen. Zusätzliche bauliche Anlagen oder Vorbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen deshalb ausgeschlossen werden, damit der verbliebene Gartenbereich auch tatsächlich für eine reine Gartennutzung freigehalten wird.

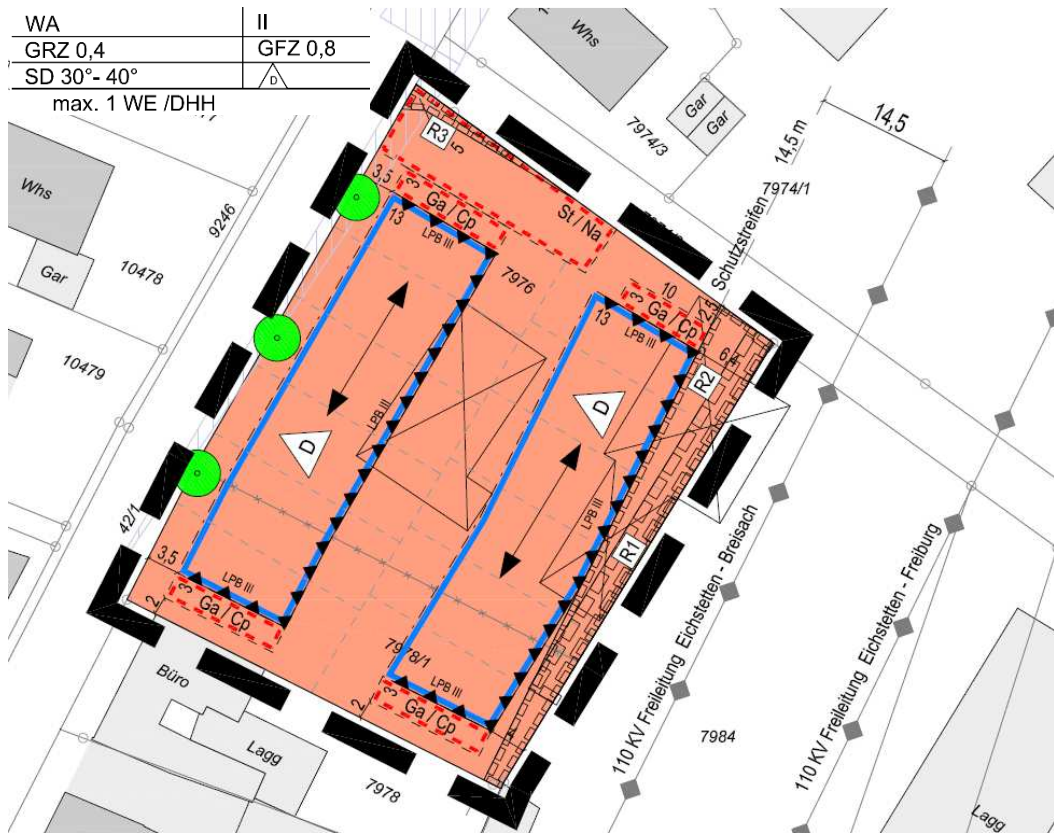
In der Planzeichnung wird eine entsprechende Fläche zeichnerisch festgesetzt und die textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt:

*Ziffer 1.6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig.*

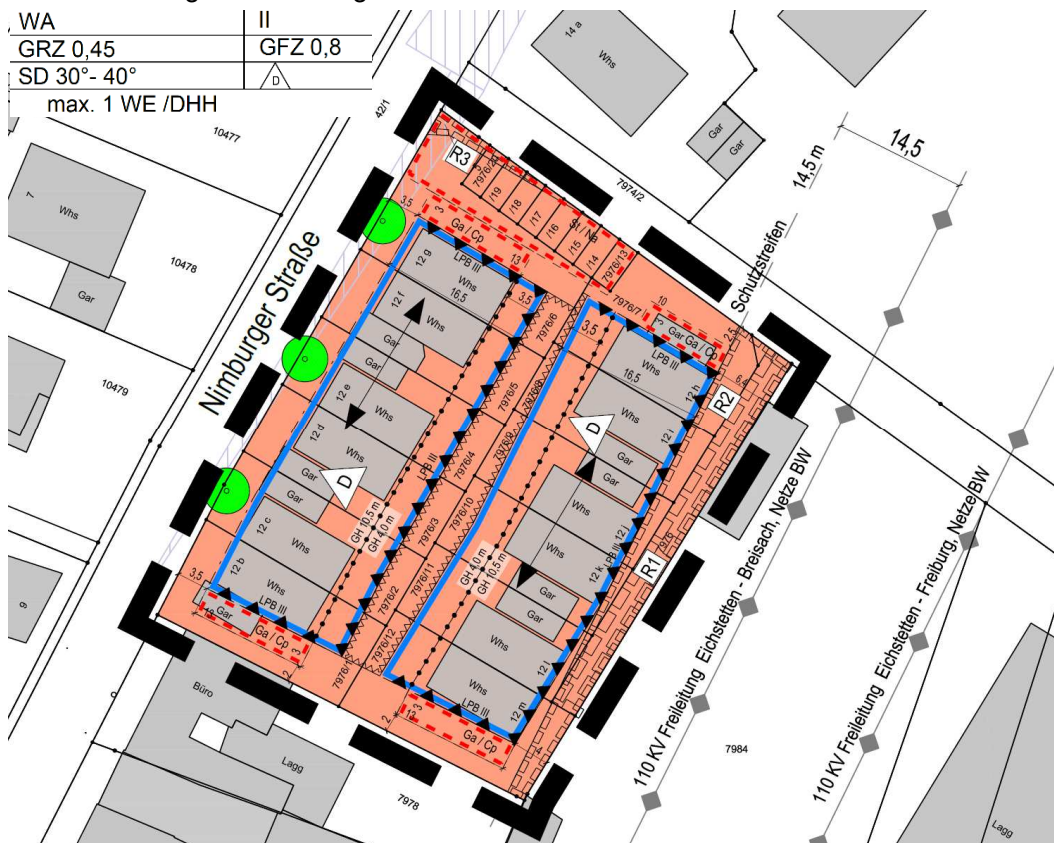
### **3 VERGLEICH PLANZEICHNUNGEN**

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird im Folgenden die Planzeichnung des Bebauungsplans „Nimburger Straße“ von 2015 der Planzeichnung der 1. Änderung von 2020 gegenübergestellt:

Planzeichnung 2015



Planzeichnung 1. Änderung 2020



**4 UMWELTBELANGE**

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und auch keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu erwarten. Es handelt sich lediglich um die planungsrechtliche Sicherung von Terrassenüberdachungen bzw. Wintergärten. Der zulässige Versiegelungsgrad wird nicht erhöht.

**5 KENNZIFFERN**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,27 ha.

Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl,  
den \_\_\_\_\_

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Michael Bruder  
Bürgermeister

Der Planverfasser