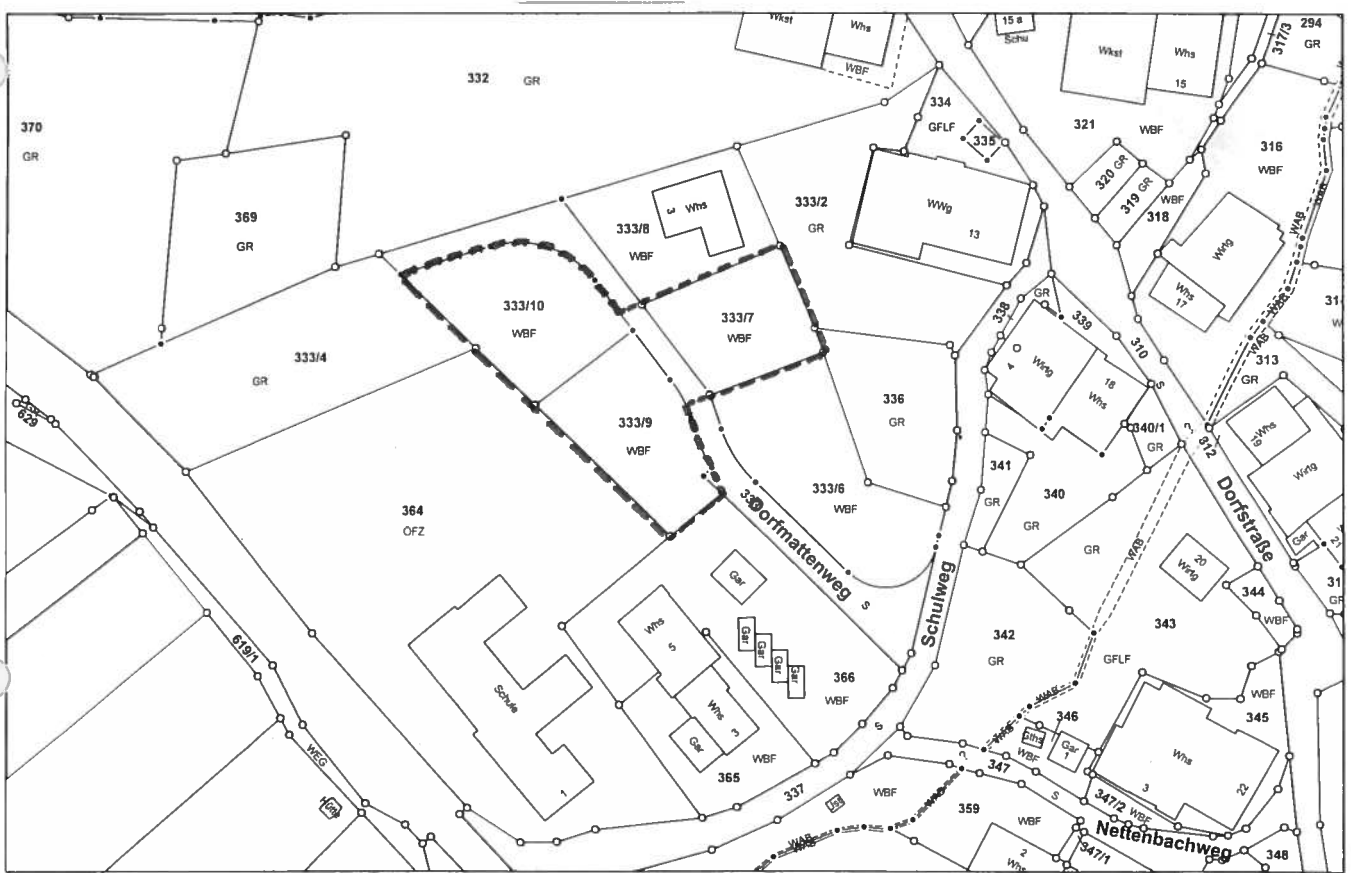


# Gemeinde Bernau im Schwarzwald

Änderung des Bebauungsplanes „Dorf“ im Bereich der Grundstücke  
Flurst.Nr. 333/7, 333/9 und 333/10 im beschleunigten Verfahren  
nach § 13 a BauGB



Planverfasser: Gemeinde Bernau im Schwarzwald  
-Hauptamt-

79872 Bernau im Schwarzwald

**Gemeinde**  
**Bernau im Schwarzwald**  
**79872 Bernau im Schwarzwald**

## **Satzung**

### **über die Änderung des Bebauungsplanes „Dorf“ im Bereich der Grundstücke Flurst.Nr. 333/7, 333/9 und 333/10 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bernau im Schwarzwald hat in seiner öffentlichen Sitzung vom \_\_\_\_\_ nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 74 Landesbauordnung (LBO) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) in den jeweils geltenden Fassungen folgende Änderung des Bebauungsplanes „Dorf“ im Bereich der Grundstücke Flurst.Nr. 333/7, 333/9 und 333/10 als Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung des Abgrenzungsplanes.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile der Satzung**

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus

- Abgrenzungsplan M1:1000
- zeichnerischer Teil des Bebauungsplans
- Begründung vom 08.04.2019

#### **§ 3**

##### **Inhalt der Änderung**

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes.

## § 4

### **Aufhebung von Vorschriften**

(1) Der durch die Abgrenzung des Änderungsbereichs überlagerte zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Änderung des Bebauungsplanes Dorf im Bereich der Grundstücke Flurst.Nr. 342, 333, 333/1, 333/3, 333/4, 371 und 372“, in Kraft getreten am 29.04.2016, wird außer Kraft gesetzt und durch die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, der dieser Satzung angeschossen ist, ersetzt.

(2) Es gelten die Festsetzungen in der jeweiligen Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan.

## § 5

### **Sonstige Festsetzungen**

#### **a) Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### **b) Gebäudegrößen und Geschosse**

Innerhalb der Baugrenzen sind im zeichnerischen Teil für geplante Gebäude Mindestgrößen festgesetzt, die nicht unterschritten werden dürfen. Die maximal zulässige Geschosshöhe ist in der jeweils zugeordneten Nutzungsschablone festgeschrieben.

#### **c) Dachform und Dachneigung**

Für das Änderungsgebiet sind Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40 und 60 Grad vorgeschrieben.

#### **d) Bauweise**

Im Änderungsgebiet sind in offener Bauweise Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Im Einzelnen gelten die Festsetzungen in der jeweils zugeordneten Nutzungsschablone. Die Festlegungen innerhalb des jeweiligen Baufensters in Bezug auf die Firstrichtung und die Art des Gebäudes (Einfamilienhaus bzw. Mehrfamilienhaus / Doppelhaushälften) werden als verbindlich festgesetzt mit der Maßgabe, dass die Firstrichtung im Bereich der Flurst.Nr. 333/9 und 333/10 um bis zu +/- 15 Grad und im Bereich des Flurst.Nr. 333/7 um bis zu +/- 5 Grad von der jeweiligen Plandarstellung abweichen darf.

#### **e) Grund- und Geschossflächen**

Für das gesamte Änderungsgebiet sind für die jeweiligen Baugrundstücke Grundflächenzahlen von max. 0,6 und Geschossflächenzahlen von max. 1,2 festgesetzt.

#### **f) Einfriedungen**

Im Plangebiet sind entlang von Erschließungsstraßen in einem Abstand von weniger als 1,5 m zum Straßenrand Einfriedungen nicht zulässig.

**§ 6**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 7**  
**Inkrafttreten**

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

Bernau im Schwarzwald, den

Alexander Schönemann  
Bürgermeister



## **Begründung**

### **zur Änderung des Bebauungsplanes „Dorf“ im Bereich der Grundstücke Flurst.Nr. 333/7, 333/9 und 333/10 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bernau im Schwarzwald hat in seiner Sitzung vom 08.04.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Dorf“ im Bereich der Grundstücke Flurst.Nr. 333/7, 333/9 und 333/10 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern (Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB).

Anlass zu dieser Änderung gibt der konkrete Antrag der Firma Bruno Kaiser Immobiliengesellschaft mbH, die als Eigentümerin beantragt hat, im Bereich des Grundstücks Flurst.Nr. 333/7 die Firstrichtung des nach dem ursprünglichen Plan dort zulässigen Gebäudes um 90 Grad zu drehen und damit an das bereits bestehende Nachbargebäude auf Flurstück Nr. 333/8 anzugleichen.

Um in der Ausführungsplanung etwas flexibler agieren zu können, wurde weiter beantragt, für die beiden Grundstücke Flurst.Nr. 333/9 und 333/10 eine Abweichung von der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten Firstrichtung von jeweils bis zu +/- 15 Grad zuzulassen, für Flurst.Nr. 333/7 soll hier eine Abweichung von bis zu +/- 5 Grad zulässig sein.

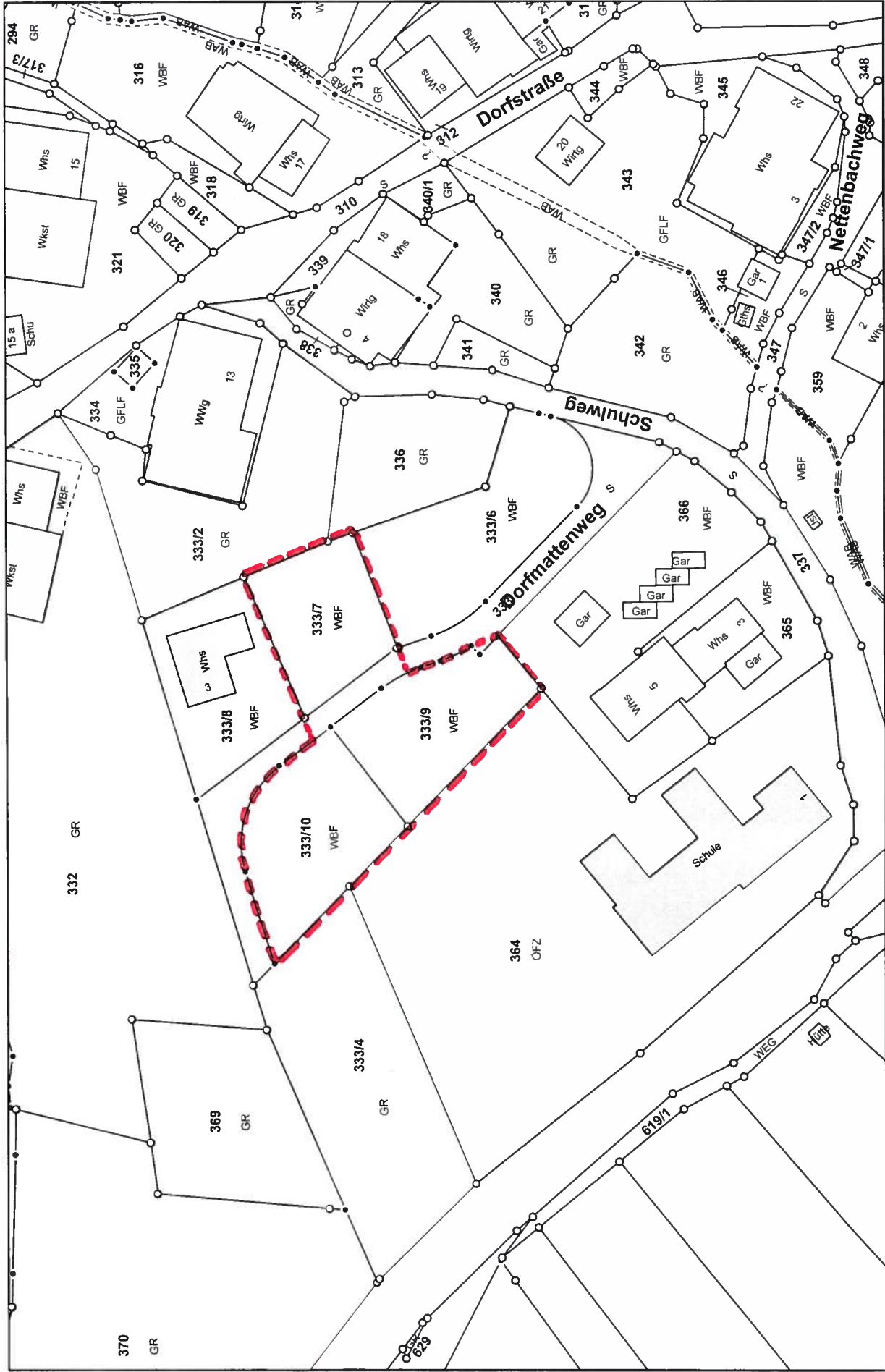
Auch mit diesen Änderungen werden im Bereich der drei genannten Baugrundstücke die im Bebauungsplan dargestellten ursprünglichen, sich über mehrere Grundstücke erstreckenden Baugrenzen nicht überschritten, so dass insoweit keine Änderungen des geltenden Planes erforderlich werden. Zum Fahrbahnrand ist mit Gebäuden auch weiterhin ein Abstand von 2,5 m einzuhalten, zur Sicherung der Schneeräumung sind im Änderungsgebiet ebenso wie im ursprünglichen Plangebiet entlang der Erschließungsstraße in einem Abstand von weniger als 1,50 m zum Straßenrand Einfriedungen nicht zulässig.

Die vorliegende Planänderung hat keinerlei Auswirkungen auf die straßenmäßige Erschließung; die Versorgung mit Wasser sowie die Abwasserentsorgung sind nach wie vor sichergestellt.

Wegen der Geringfügigkeit der Planänderung und weil die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht tangiert sind, konnte das beschleunigte Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Bernau im Schwarzwald, den 08.04.2018

Alexander Schönemann  
Bürgermeister



**Änderung Bebauungsplan "Dorf" im Bereich der Grundstücke Flurst.Nr. 333/7, 333/9 und 333/10, Abgrenzungsplan, Maßstab 1:1000**