

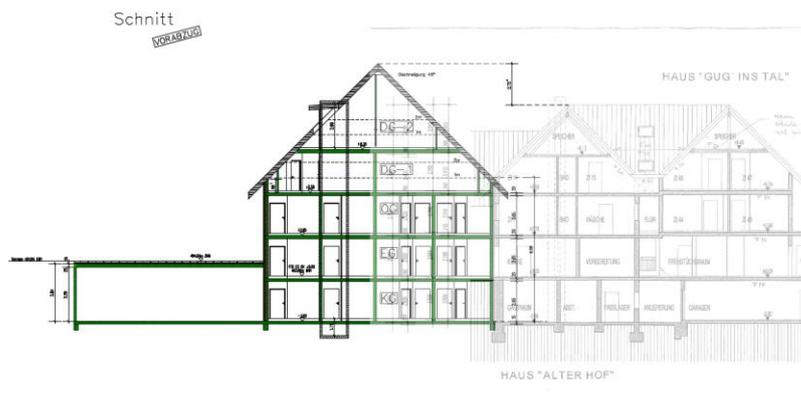
Begründung

Inhaltsverzeichnis

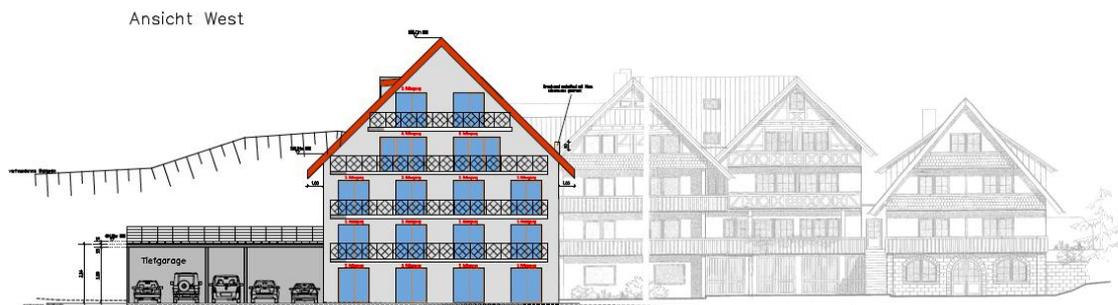
- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
 - 2.1 Verfahrensart
 - 2.2 Umweltbelange
 - 2.3 Bilanzierung
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 4.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.2 Planungskonzept
 - 4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.3 Hinweise
- 6.0 Umlegung und Kosten
- 7.0 Statistik

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Der Eigentümer des Hotel Restaurants „Spinnerhof“ in Sasbachwalden möchte erweitern. Geplant ist neben einigen Umstrukturierungen im Bestand (Erweiterung Frühstücksbereich, Wellnessbereich) der Anbau eines neuen Bettenhauses mit Parkdeck und Terrasse.



Vorabzug Schnitt Neubau Bettenhaus, Schemel Bauunternehmung, Juni 2021 – ohne Maßstab



Vorabzug Ansicht West Neubau Bettenhaus, Schemel Bauunternehmung, Juni 2021 – ohne Maßstab

Dazu muss der Bebauungsplan „Hörchenberg II, 1. Änderung“ geändert werden.

Die derzeit gültige 1. Änderung trat 2020 in Kraft und wurde vorgenommen, um auf Flurstück Nr. 906 einen Regionalmarkt mit Café sowie östlich des „Spinnerhofs“ Ferienwohnungen zu errichten.

Diese beiden Vorhaben sind noch nicht realisiert und werden von der vorliegenden 2. Teil-Änderung auch nicht umfasst.

Außerdem sollen mit der vorliegenden 2. Teil-Änderung Planungsrecht für die baulichen Änderungen am „Spinnerhof“ geschaffen werden, die in den letzten Monaten auf der Basis von Baugenehmigungen, die mit Befreiungen erteilt wurden, verwirklicht wurden bzw. derzeit noch werden (Einbau von Tagungsräumen und einer WC-Anlage, Erweiterung der Küchenräume im EG).



1. Änderung des Bebauungsplans "Hörchenberg II" - ohne Maßstab

Mit Durchsicht der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans sind einige unklare und/oder unbestimmte Festsetzungen (z. B. falsch oder gar nicht bemaßte überbaubare Grundstücksflächen, fehlende Verortung der Abgrenzung zwischen Dorfgebiet und Flächen für die Landwirtschaft, fehlende Bemaßung von Baubereichen für Nebenanlagen) aufgefallen, die im Zuge dieser 2. Teil-Änderung korrigiert werden.

Entsprechend umfasst der Geltungsbereich nicht nur das Vorhabengrundstück des „Spinnerhofs“, sondern auch alle Flächen, auf denen Korrekturen notwendig waren.

Die Änderungen umfassen einen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hörchenberg II“. Mit Inkrafttreten der 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Hörchenberg II“ nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht verlieren diese ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha (17.894 m²).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden und Westen durch die Landesstraße 86,
- im Osten durch die Flst. Nr. 980, 967 und die Straße „Am Schloßberg“ sowie durch einen privaten Weg zur Erschließung der Kapelle am Schloßberg,
- im Süden durch die Flst. Nr. 981.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen



Geltungsbereich 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans "Hörchenberg II" - ohne Maßstab

2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

2.1 Verfahrensart

Bei der 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die 2. Teil-Änderung erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren.

Inhalt des Verfahrens ist die Nachverdichtung in einem existierenden Siedlungsbereich. Durch den Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO von deutlich unter 20.000 m² festgesetzt (Größe des Geltungsbereichs der Teil-Änderung ca. 17.894 m²) und es werden keine weiteren Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, die mitzurechnen wären.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Der Bebauungsplan begründet weiter keine Zulässigkeit von Vorhaben, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Erfordernis einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Ermittlung, ob der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, ergibt sich aus den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Danach ist eine Allgemeine Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB durchzuführen.

Mit der Vorprüfung ist nachzuweisen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Es ist festzustellen, dass durch die vorliegende 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch muss sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten.

Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.2 Umweltbelange

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Hörchenberg II, 2. Teil-Änderung“ um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung und damit auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ein umfassender Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Auch im Verfahren nach § 13a BauGB ist jedoch darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes gibt. Außerdem sind Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu treffen.

Belange des Naturschutzes

Schutzgebiete



15.06.2021

Auszug Daten- und Kartendienst LUBW, 15.05.2021 - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt – wie das gesamte Gemeindegebiet Sasbachwaldens – im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord (Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG). Weitere Schutzgebiete liegen nicht im näheren Umkreis des Geltungsbereichs der vorliegenden 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans und sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen – eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist somit nicht zu erwarten.

Belange des Artenschutzes

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine „Einschätzung zu Vorkommen und zu Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im geplanten Baugebiet „Hörchenberg II, 1. Änderung“ erstellt (Büro für Landschaftsökologie Klink, Freiburg). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurden durch diese 1. Änderung nicht ausgelöst.

Durch die 2. Teil-Änderung wird eine ca. 380 m² bislang als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumbestand“ festgesetzte Fläche zu Dorfgebietsfläche – ein Großteil der Fläche dient vor Ort bereits jetzt (und bereits zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans) als versiegelte Lagerfläche für Holz.

Außerdem wird für eine private Grünfläche die Zweckbestimmung „Obstwiese“ gestrichen – es handelt sich um eine steile Böschungsfäche, auf der keinerlei Baumbestand vorhanden ist und auch zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans keine Obstbäume standen.

Diese zwei Punkte werden in dieser Begründung mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz beurteilt.

Grundsätzlich könnte das Vorhaben zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten führen, die den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG entsprechen. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4). Nach Prüfung der Bestandssituation treten im vorliegenden Fall keine der genannten Verbotstatbestände ein.

Nach Prüfung der Bestandssituation treten im vorliegenden Fall keine der genannten Verbotstatbestände ein.

So wurden bei der Begehung der Bereiche, deren Bebauung durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden, keine Hinweise auf Brutmöglichkeiten für Vögel in Form von vorjährigen Nestern, Baumhöhlen oder Bäumen mit abstehenden Rindenschuppen in den Änderungsbereichen des Bebauungsplans festgestellt. Siehe dazu die Fotodokumentation Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Hinsichtlich weiterer gemeinschaftlich geschützter Arten aus der Gruppe der Reptilien, Amphibien, Holzkäfer, Schmetterlinge und Libellen kann aufgrund der Überprüfung im Rahmen der Begehung und der insgesamt fehlenden Habitateignung ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG werden erfüllt. Mit Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten wird die Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen vermieden.

2.3 Bilanzierung

Zwar ist die Eingriffsregelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten – dennoch soll für die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche für die Erweiterung der Heizungsanlage (nördlich des Betriebsgebäudes, westlich der Straße „Am Schlossberg“) eine Bilanzierung - Flächenbilanzierung der Schutzgüter Boden und Pflanzen (Biotoptypen) entsprechend der Ökokontoverordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg (LUBW 2010) - vorgenommen werden.

Hier wird der ökologische Wert des planungsrechtlichen Bestandes im zu ändernden Teil des Geltungsbereichs dem Wert des zukünftigen Zustandes gegenübergestellt. Grundlage der vorliegenden Bilanzierungen ist der planungsrechtliche Bestand entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hörchenberg II“. Für den zukünftigen Zustand ist die im Entwurf vom Juni 2021 dargestellte, zukünftige Flächennutzung relevant. Es wird von einer maximalen Ausnutzung der planungsrechtlichen Festsetzungen ausgegangen.



Fläche Erweiterung Heizungsanlage, derzeit bereits versiegelt und als Holzlager und Parkfläche genutzt
Fotos ps hansert, Februar 2021



Fläche Erweiterung Heizungsanlage, Fotos ps hansert, Mai 2021



Fläche zulässige Stellplätze und vermeintliche Obstwiese (rechts), Fotos ps hansert, Mai 2021

Bilanz Boden/Fläche

Bei einer planungsrechtlich zulässigen Umsetzung des Vorhabens werden maximal ca. 400 m² (Erweiterung Heizzentrale + Stellplatzfläche an ehemaliger Obstweise) versiegelt. Da sich die Flächen unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung befinden, ist davon auszugehen, dass die Böden durch Abgrabungen und Bodenauftrag bereits erheblich verändert sind und keine natürlichen Bodenbildungen mehr vorliegen.

Zudem sind die Flächen bereits heute (und schon seit einigen Jahren) weitgehend versiegelt und werden als Lagerplatz für Holz sowie als Stellplatzfläche genutzt – siehe Fotos.

Bodendaten, die als Grundlage für eine Bewertung der Bodenfunktionen dienen können, liegen für diesen Bereich nicht vor. Im Bestand werden diese Böden daher in die Wertstufe 1 eingestuft (LUBW 2012). Den versiegelten Flächen wird aufgrund des vollständigen Fehlens von Bodenfunktionen die Wertstufe 0 zugeordnet. Im Planzustand wird analog zur Bestandssituation der zukünftig nicht versiegelte Bereich mit der Wertstufe 1, der versiegelte Bereich, dazu zählt die maximal zulässige Versiegelung in den Baufenstern sowie die für Nebenanlagen festgesetzten Flächen, mit der Wertstufe 0 belegt. Das Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden ermittelt sich aus dem Wertstufenverlust des Bodens multipliziert mit dem Faktor 4 und beläuft sich für den Geltungsbereich auf insgesamt 1604 Ökopunkte (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Bilanz Schutzgut Boden

Ausgangssituation	Fläche (m ²)	Bodenwerteinheiten (m ²)	Ökopunkte (ÖP)/m ²	Bewertung WP Fläche
Versiegelte Fläche	6.824	0	0	0
Unversiegelte Fläche	11.070	1	4	44.280
<i>Gesamt Boden Bestand</i>				44.280
Versiegelte Fläche	7.225	0	0	0
Unversiegelte Fläche	10.669	1	4	42.676
<i>Gesamt Boden Planung</i>				42.676
<i>Bilanz Planung – Bestand:</i>				-1.604

Bilanz Biotoptypen

Die Ökokonto-Verordnung gibt für die Biotoptypenbewertung einen Normalwert sowie eine Wertspanne des jeweiligen Biotoptyps vor. Der Normalwert ermöglicht eine Pauschaleinstufung von Biotoptypen, unabhängig von der jeweiligen Ausprägung. Bei einer vom Normalwert abweichenden Biotopausprägung wurde, auf Grundlage auf- und abwertender Attribute (insb. Artenarme/artenreiche Ausprägung, mit Ruderalarten und/oder Neophyten, mit Brachezeigern, mit dominanter Art, über- oder überdurchschnittliches Alter, Strukturreichtum), ein entsprechender Wert unterhalb oder oberhalb des Normalwerts, aber innerhalb der in der Verordnung angegebenen Wertspanne ermittelt.

Für die Schaffung höherwertiger Biotoptypen enthält die Verordnung ein Planungsmodul. Es stellt in der Regel einen Prognosewert für die Biotopqualität nach einem Entwicklungszeitraum von 25 Jahren dar. Sich schnell entwickelnden Biotoptypen wurde im Planungsmodul annähernd der gleiche Wert wie der Normalwert für vorhandene Biotope zugewiesen. Biotoptypen mit längerer Entwicklungsdauer, z. B. Wälder insbesondere aus langsam wachsenden Baumarten, sind im Planungsmodul zwangsläufig geringerwertig als im Feinmodul eingestuft. Die Differenz des Planwerts und des Bestandswerts, verrechnet mit der Flächengröße, ergibt die rechnerische Kompensationswirksamkeit von Maßnahmen.

Gemeinde Sasbachwalden

2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Hörchenberg II“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 30.06.2021

Begründung (Entwurf)

10 / 22

Nachfolgend werden die Wertpunktsummen der vorhabenbedingt veränderten Flächen gegenübergestellt (jeweils Bestand und Planung; die Differenz wird ermittelt und dann zusammenfassend miteinander verrechnet). Es wurden überwiegend die Normalwerte verwendet.

Bei der planungsrechtlich zulässigen Umsetzung des Vorhabens werden maximal 7.772 m² versiegelt.

Mit Umsetzung der Festsetzung gehen 2 Einzelbäume verloren.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen/Biotope beläuft sich für den Geltungsbereich auf insgesamt 1.203 Ökopunkte (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bilanz Schutzgut Biotope

Bestand	Code LUBW	Wertpunkte (WP) je m²/Baum	Fläche in m²/StU	Bewertung WP Fläche
Von Bauwerk bestandene Fläche	60.10	1	7.189	7.189
Weg, Platz, Hoffläche	60.21	1	3.223	3.223
Gepflasterte Straße oder Platz	60.22	1	1.701	1.701
Magerwiese mittlerer Standorte	33.43	21	2.951	61.971
Kleine Grünfläche (Flst. 980)	60.50	4	1.095	4.380
Kleine Grünfläche (Entlang Landesstraße)	60.50	4	1.735	6.940
Gesamtfläche:			17.894	
Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp				
Heimische Baumarten (25 Stück)	45.30	8	60	480 x 25 =12.000
Gesamt planungsrechtlicher Bestand				85.404
Planung	Code LUBW	Wertpunkte (WP) je m²/Baum	Fläche in m²/StU	Bewertung WP Fläche
Von Bauwerk bestandene Fläche	60.10	1	7.772	7.772
Weg, Platz, Hoffläche	60.21	1	3.041	3.041
Gepflasterte Straße oder Platz	60.22	1	1.701	1.701
Magerwiese mittlerer Standort	33.43	21	2.951	61.971
Kleine Grünfläche (Fläche rundum Flst 980)	60.50	4	1.000	4.000
Kleine Grünfläche (Entlang der Landesstraße)	60.50	4	1.429	5.716
Gesamtfläche:			17.894	
Erhalt Einzelbäume im Plangebiet auf geringwertigem Biotop				
Heimische Baumarten (23 Stück)	45.30	8	60	480 x 23 =11040
Gesamt Planung				84.201
Bilanz Planung – Bestand:				-1.203

Schutzübergreifende Gesamtbilanz

Schutzgutübergreifend besteht bei plangemäßer Umsetzung der Festsetzungen der 2. Teil-Änderung ein rechnerischer Gesamt-Kompensationsbedarf von 2.807 Ökopunkten. In Tabelle 3 sind die Summen dargestellt.

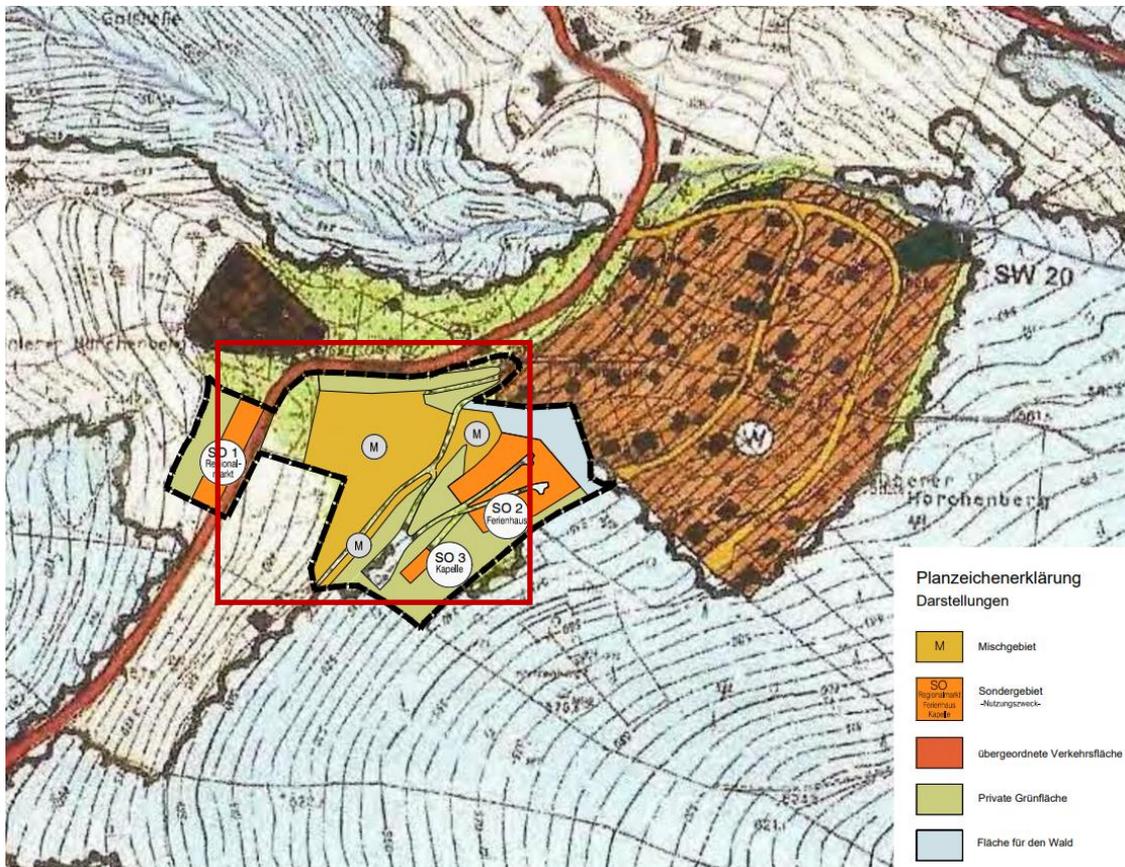
Tabelle 3: Schutzübergreifende Gesamtbilanz gemäß ÖKVO

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Boden	1.604
Pflanzen/Biotope	1.203
Gesamt	2.807

Der Ausgleich wird durch die Pflanzung von entweder sechs hochstämmigen Laubbäumen (z. B. Linde oder Eiche, Stammumfang nach 25 Jahren mind. 60 cm, 60 x 8 Ökopunkte = 480 Ökopunkte pro Baum) oder von zwölf heimischen Obstbäumen (30 cm x 8 Ökopunkte = 240 Ökopunkte) innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Die notwendigen Pflanzungen werden sowohl als grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan verankert als auch vertraglich gesichert.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Flächennutzungsplan, 2. Änderung im Bereich Hörchenberg Gemeinde Sasbachwalden, Verwaltungsgemeinschaft Achern Ortenaukreis, ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan „2. Änderung im Bereich Hörchenberg Gemeinde Sasbachwalden“ der Verwaltungsgemeinschaft Achern-Ortenaukreis (Satzungsbeschluss 20.02.2018) ist der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Hörchenberg II“ als Mischgebiet und als private Grünfläche ausgewiesen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt die 1. Änderung des Bebauungsplans "Hörchenberg II" (Satzungsbeschluss am 24.05.2017, Genehmigung durch das Landratsamt 08.01.2020), der in Teilbereichen durch die vorliegende zweite Teil-Änderung überplant wird.

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bestand

Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Hörchenberg/Bischenberg etwa 1.2 km östlich des Ortskerns von Sasbachwalden. Nordöstlich befindet sich das Wohngebiet Hörchenberg. Südlich des Plangebiets besteht ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Nebengebäuden. Südöstlich bestimmen teils ausgiebige Waldflächen des Schloßbergs das Erscheinungsbild.

Bebauung

Das Plangebiet ist bereits bebaut mit dem landwirtschaftlichen Betrieb sowie den Gebäuden des Hotel-Restaurants „Spinnerhof“.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Landesstraße 86 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind zu einem großen Teil in privatem Eigentum. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Sasbachwalden (Ost) im Plangebiet Hofzufahrten und Mindestflurwege gebaut wurden. Mit den Eigentümern der betroffenen Flurstücke wurden jeweils Vereinbarungen getroffen. Die Hofzufahrten bzw. Mindestflurwege werden durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Sasbachwalden als Gemeindestraßen bzw. beschränkte öffentliche Wege im Grundbuch dinglich gesichert.

Das Grundstück der Landesstraße 86 ist in öffentlichem Eigentum.

4.2 Planungskonzept

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hörchenberg“ trat 2020 in Kraft. Aufgrund des Generationenwechsel im „Spinnerhof“ gestalteten sich die Entwicklungsabsichten seither etwas anders als gedacht.

Im Jahr 2020 wurde eine Baugenehmigung für den Einbau von Tagungsräumen und einer WC-Anlage in einem Nebenhaus des „Spinnerhofs“ unter Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hörchenberg II, 1. Änderung“ (Überschreitung der Baugrenze) erteilt. In gleicher Sache wurde im Januar 2021 hinsichtlich der Küchenräume im EG eine Ergänzungsbaugenehmigung (ebenfalls unter Erteilung einer Befreiung aufgrund der Überschreitung der Baugrenze) erteilt.

Diese beiden Baugenehmigungen sollen mit der vorliegenden 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans in Planungsrecht überführt werden. Dazu werden die überbaubaren Grundstücksbereiche entsprechend erweitert und ein eigener überbaubarer Grundstücksbereich für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt.

Der nächste Schritt auf dem „Spinnerhof“ soll der Anbau eines Bettenhauses mit Parkebene sowie die bauliche Erweiterung der Heizanlage sein. Ein entsprechendes bauliches Konzept liegt vor.

Die 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans soll für diese bauliche Erweiterung und damit für die Weiterentwicklung und Zukunftsfähigkeit des Betriebs die Rahmenbedingungen schaffen.

Dazu werden die entsprechenden überbaubaren Grundstücksbereiche erweitert und die Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzungen geregelt.

Im Zuge der 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans werden Korrekturen bei den zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen vorgenommen, deren Notwendigkeit im Zuge der Durchsicht der Bebauungsplanunterlagen offensichtlich wurden.

Hierzu zählt insbesondere die zeichnerische Darstellung der Baubereiche sowie deren zum Teil falsche und/oder fehlende Bemaßung, der fehlende Waldabstand von Süden her sowie unbestimmte Festsetzungen für Nebenanlagen und Stellplätze. Sämtliche anderen Festsetzungen bleiben unverändert.

Eine Synopse der Festsetzungen sowie deren Änderung bzw. Beibehaltung ist im Folgenden dargestellt.

4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen

In der folgenden Übersicht ist dargestellt, ob und wie die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hörchenberg 1.Änderung“ in der vorliegenden 2. Teil-Änderung übernommen bzw. modifiziert werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen

„Hörchenberg II 1. Änderung“

2. Teil-Änderung mit Kurzbegründung

Art der baulichen Nutzung

MD – nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 6

- Einzelhandelsbetriebe, hiervon ausgenommen sind Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren, die in räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem im Geltungsbereich des MD liegenden Betrieb stehen, die der Betrieb vor Ort herstellt, be- oder verarbeitet oder repariert,

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

Übernahme - keine Änderung notwendig

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0.6

GFZ 1.2

Übernahme - keine Änderung notwendig

Übernahme - keine Änderung notwendig

Höhe der baulichen Anlagen

WH in Metern über Normalnull durch Planeintrag

FH in Metern über Normalnull durch Planeintrag

Übernahme - keine Änderung notwendig

Anpassung für Baubereich Bettenhaus

Bauweise

Offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig

Änderung - Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 61,00 Meter

„Hörchenberg II 1. Änderung“

Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung der Baubereiche in der Planzeichnung

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und
„Flächen für Stellplätze“ zulässig

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb
der Baugrenzen und „Flächen für Garagen“ zulässig

Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und
„Flächen für Nebengebäude“ zulässig

Sonstige Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen
unterhalb der Geländeoberfläche sind auch
außerhalb der Baugrenzen zulässig

Private Grünflächen

Baumbestand:

Erhaltungsfestsetzung: Der auf dieser Fläche
bestehende Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten
und bei Abgang zu ersetzen

Obstwiese:

Erhaltungsfestsetzung: Der auf dieser Fläche
bestehende Obstbaumbestand ist auf Dauer zu
erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Bestandslücken sind zu schließen.

*Flächen für die Landwirtschaft, Wiesen-
und Weidenwirtschaft*

Viehunterstände bis max. 100 m²
nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
sind Hochbauten unzulässig

2. Teil-Änderung mit Kurzbegründung

Übernahme und Erweiterung der Baubereiche anhand der
Planunterlagen genehmigter Bauvorhaben, sowie
vorliegender Planung
Ergänzung Baubereich für bauliche Anlagen unterhalb der
Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich
unterbaut wird

Übernahme – keine Änderung notwendig, allerdings
Konkretisierung der Formulierung der Festsetzung

Änderung – Garagen und Carports sind auch südöstlich
der Straße „Am Schloßberg“ erlaubt

Änderung – die Definition der Nebengebäude wird durch
Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ersetzt

Änderung – Festsetzung entfällt
Neue Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche
für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Änderung – Rücknahme der Fläche im Norden zugunsten
einer überbaubaren Grundstücksfläche

Änderung – Festsetzung als private Grünfläche ohne
weitere Zweckbestimmung (niemals Obstwiese gewesen)

Übernahme – keine Änderung notwendig

Übernahme – keine Änderung notwendig, Korrektur der
Formulierung (Hochbauten = bauliche Anlagen)

„Hörchenberg II 1. Änderung“

*Flächen und Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft*

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind
nur in beschichteter Form zulässig

2. Teil-Änderung mit Kurzbegründung

Übernahme – keine Änderung notwendig

Eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren
Zufahrten ist nur in versickerungsfähigem Aufbau
zulässig

Übernahme – keine Änderung notwendig

Für die Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarne
Beleuchtungskörper zu verwenden

Übernahme – keine Änderung notwendig

Im Plangebiet sind mindestens 15 Nistkästen für
Vögel und 5 Quartiershilfen für Fledermäuse einzurichten

Festsetzung wird gestrichen, da sie sich auf den nicht
geänderten Teilbereich bezieht

Örtliche Bauvorschriften

„Hörchenberg II 1. Änderung“

*Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Gebäudeproportionen*

Die Gebäudelängen (in Firstrichtung) müssen
mindestens 1/5 größer sein als die Giebelbreiten.

2. Teil-Änderung mit Kurzbegründung

Übernahme – keine Änderung notwendig
Änderung der Formulierung, da schwer lesbar

Dächer von Hauptgebäuden

Es sind nur Satteldächer zulässig.
Die Gebäude müssen an der Trauf- und Giebelseite
mit einem Dachvorsprung von
mindestens 80 cm versehen werden.
Dacheindeckungen sind in einheitlichen roten, braunen
oder anthrazitfarbenen Ziegelmateriale auszuführen.

Übernahme – keine Änderung notwendig
Festsetzung der Dachneigung 45-55°

Abwalmungen an Giebeln sind nicht zulässig.

Übernahme – keine Änderung notwendig

Dächer von Garagen und Nebengebäuden

Zulässig sind Flachdächer bis 7 Grad sowie Satteldächer.

Übernahme – keine Änderung notwendig

Flachdächer sind als extensiv begrünte Flachdächer
herzustellen. Stärke der Substratschicht muss
mindestens 5 cm betragen.

Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder
als Ansaat erfolgen.

Übernahme – keine Änderung notwendig

Abwalmungen an Giebeln sind verboten.

Übernahme – keine Änderung notwendig

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

Übernahme – keine Änderung notwendig

Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen,
dass die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht
beeinträchtigt wird. Die Länge der Dachgaube darf
nicht mehr als die Hälfte der gesamten Gebäudelänge
betragen und muss mindestens jeweils 2,0 m
von der Giebelseite (Hauswand) entfernt sein.

Übernahme – keine Änderung notwendig

Örtliche Bauvorschriften

„Hörchenberg II 1. Änderung

Dachaufbauten sind so anzuordnen,
dass die Traufe nicht unterbrochen wird.
Unterhalb der Dachgauben müssen
mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen.

Die Höhe der Stirnseiten der Schleppegauben
soll (im Rohbau zwischen Dachfläche und
Unterkante der Sparren gemessen) nicht mehr
als 0,90 m betragen.

Die Frontflächen der Schleppegauben müssen
mindestens auf die Hälfte der Länge verglast sein.

Ausnahmsweise können die vorgegebenen Maße
überschritten werden, wenn dies zur Ausbildung des
2. Rettungswegs nach § 15 Abs. 5 LBO erforderlich ist.

Es sind auch Spitzgauben als Wiederkehr zugelassen.
Sie müssen entsprechend ihrer Größe und ihres
Abstandes architektonisch gut in das Gesamtbild passen.
Die Grundlänge der Spitzgaube darf höchstens die Hälfte
der Gebäudelänge betragen.

Die Höhe der Stirnseiten der Spitzgauben
(im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante
der Sparren gemessen) nicht mehr als 0,90 m betragen.
Die Frontflächen der Spitzgauben müssen mindestens
auf der Hälfte der Länge verglast sein. Ausnahmsweise
können die vorgegebenen Maße überschritten werden,
wenn dies zur Ausbildung des 2. Rettungswegs
nach §15 Abs. 5 LBO erforderlich ist.

Bei einer Dachneigung unter 45° ist die Anordnung
von Schleppegauben nicht zulässig.

Fachwerkbauweise

Es ist eine Fachwerkbauweise mindestens auf
den Längs- und Giebelseiten der Gebäude ab
Oberkante Erdgeschossdecke herzustellen.

Fachwerkkonstruktionen sind als sichtbares
Holfachwerk zu erhalten bzw. neu herzustellendes
Fachwerk ist konstruktiv ortstypisch auszubilden
bzw. herzustellen.

Es ist auch eine Fachwerkverblendung zugelassen.
Die Breite der Verblendungsbrette muss einer
konstruktiven Fachwerkbauweise entsprechen
(mindestens 14 cm). Die Fachwerkverblendung ist
in Holz auszuführen; Fachwerkverblendungen
aus Eternit oder als Bemalung sind nicht zulässig.
Die Gefache sind auszuputzen.

2. Teil-Änderung mit Kurzbegründung

Übernahme – keine Änderung notwendig

Örtliche Bauvorschriften

„Hörchenberg II 1. Änderung

Die Giebelseiten der Gebäude können statt in Fachwerkbauweise auch mit Holzschalung in senkrechter Struktur gestaltet werden. In Höhe der Decke über dem jeweiligen Dachgeschoss ist die Schalung zu übersetzen. Sofern auf der Giebelseite keine Fenster vorgesehen sind, muss die Giebelseite statt in Fachwerkbauweise mit Holzschalung in senkrechter Struktur gestaltet werden. In Höhe der Decke über dem jeweiligen Dachgeschoss ist die Schalung ebenfalls zu übersetzen.

Zulässig ist auch die Ausführung baulicher Anlagen und Nebenanlagen als Massivholzhaus, Blockhaus in Holzbauweise oder mit Holzfassade.

Farbgebung

Für die farbliche Gestaltung baulicher Anlagen und Nebenanlagen sowie deren Einzelbauteile gilt die aufgeführte Farbgebung als verbindlich.

Werbeanlagen

Es sind künstlerisch gestaltete Ausleger und aufgemalte Schriften zulässig.

Die Höhe der Buchstaben darf 40 cm nicht überschreiten. Hinterleuchtung ist möglich. Als Material ist Plastik unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind bis unterhalb der Unterkante von Fenstern des ersten Obergeschosses zulässig.

Schilder, die auf Beruf und Wohnung hinweisen, sind an Häusern nur bis zu einer Größe von 0,25 m² je Einzelschild zulässig. Sie müssen sich in Material, Farbe und Gestaltung der Fassadengestaltung anpassen.

Werbeanlagen in Form von Auslegern dürfen nicht höher als 80 cm sein und nicht mehr als 90 cm Ausladung haben.

Als Ausleger sollen schmiedeeiserne oder ähnlich filigran gearbeitete Schilder verwendet werden.

Ausnahmsweise können größere Ausleger zugelassen werden, die sich in das Ortsbild und die nähere Umgebung harmonisch einfügen. Ein Ausnahmegrund liegt insbesondere dann vor, wenn die Größe des Auslegers historische Gründe hat.

Werbung in Fenstern über dem Erdgeschoss ist unzulässig.

2. Teil-Änderung mit Kurzbegründung

Übernahme – keine Änderung notwendig

Übernahme – keine Änderung notwendig

Übernahme – keine Änderung notwendig

Übernahme – keine Änderung notwendig
Neuordnung der Teilsätze der Örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der besseren Lesbarkeit

Übernahme – keine Änderung notwendig

Örtliche Bauvorschriften

„Hörchenberg II 1. Änderung

2. Teil-Änderung mit Kurzbegründung

Gestaltung der unbebauten Flächen

Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1 m über dem Straßenrand zulässig.

Übernahme – keine Änderung notwendig

Hecken- und Gehölzpflanzungen sowie Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Übernahme – keine Änderung notwendig

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Übernahme – keine Änderung notwendig

Außenantennen

Antennen sind so anzubringen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Je Gebäude und Empfangsart ist nur eine Antennenanlage (Sammelantenne) zulässig.

Übernahme – keine Änderung notwendig

Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird im Dorfgebiet auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Übernahme – keine Änderung notwendig

Versickern von Niederschlagswasser

Das im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften auf den privaten Baugrundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser, ist auf diesen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Übernahme – keine Änderung notwendig

Hinweise

Übernahme- keine Änderung notwendig

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit MD – Dorfgebiet übernommen, ebenso die definierten zulässigen Nutzungen. Nicht zugelassen sind Handelsbetriebe; hiervon ausgenommen sind Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren, die in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem im Geltungsbereich des MD liegenden Betrieb stehen, die der Betrieb vor Ort herstellt, be- oder verarbeitet oder repariert, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Dies entspricht der Nutzung der Umgebung sowie der angestrebten Nutzung im Planungsgebiet.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird analog zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hörchenberg II“ definiert durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie über die Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.6 sowie die Geschossflächenzahl von 1.2 wird übernommen und orientiert sich an der in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenze für Dorfgebiete. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Bebauung und stellt bei den großzügig zugeschnittenen Grundstücken sicher, dass die Überbauung keine zu große Fläche beansprucht und damit keine zu hohe Verdichtung erfolgt.

Für die Höhe baulicher Anlagen werden Wandhöhe und/oder Firsthöhe in Metern über Normalnull festgesetzt. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Bereich der bestehenden Bebauung orientieren sich am Gebäudebestand sowie an den bislang geltenden Festsetzungen.

Für die bauliche Erweiterung des Bettenhauses wird die Firsthöhe von 505 m üNN auf 508,20 m üNN erhöht. Damit wird die optimale Ausnutzung der Dachgeschosse zur Unterbringung von Zimmern ermöglicht und gleichzeitig die Abstufung der baulichen Anlagen des Spinnerhofs im Gelände gesichert.

Die *Bauweise* wird als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, wobei hier Gebäudelängen von maximal 61,00 m zulässig sind. Dies ermöglicht die geplanten Vorhaben.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden grundsätzlich aus der 1. Änderung übernommen. Die Diskrepanzen zwischen zeichnerischer Darstellung und Bemaßung werden korrigiert, einzelne Teilbereiche werden zeichnerisch hinsichtlich Parallelität und Sinnhaftigkeit angepasst. Hierdurch ergeben sich jedoch keine Vor- oder Nachteile, da es sich um kleine Korrekturen handelt.

Um die geplanten Vorhaben zu ermöglichen und die bereits umgesetzten Vorhaben zu sichern, werden die Baubereiche erweitert bzw. angepasst. Außerdem wird für die Küchenerweiterung eine überbaubare Grundstücksfläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Durch diese darf das Grundstück lediglich unterbaut werden, bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.

Zum angrenzenden Wald auf dem Flst.Nr. 967 wird der gemäß § 4 Abs. 3 LBO vorgegebene Waldabstand von 30 m mit den Baufenstern nicht eingehalten. Eine Unterschreitung dieses vorgegebenen Sicherheitsabstands kann dadurch erreicht werden, dass der angrenzende Wald niederwaldartig bewirtschaftet wird. Diese niederwaldartige Bewirtschaftung ist durch eine Baulast gesichert.

Entlang der Landesstraßen dürfen Hochbauten gemäß den Anbaubeschränkungen (§ 22 Straßengesetz) in einer Entfernung von bis zu 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieser Abstand ist in der Planzeichnung ersichtlich.

Die Festsetzung zu den *Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen* werden nur zum Teil aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Im Dorfgebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für sie ausgewiesenen Baubereiche zulässig. Hier werden die Carports ergänzt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzungen zur *Verkehrsfläche* werden vollumfänglich aus dem Bestandsbebauungsplan übernommen.

Die Festsetzungen zu den *privaten Grünflächen* werden teilweise übernommen. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumbestand“ im Norden wird aufgrund des Vorhabens (Erweiterung für Hackschnitzelanlage) verringert. Die restliche Fläche soll in seiner Form mit den bestehenden Sträuchern und Bäumen erhalten bleiben und der Durchgrünung des Ortsteils dienen.

Oberhalb der Straße „Am Schloßberg“ wird eine private Grünfläche ohne konkrete Zweckbestimmung festgesetzt.

Laut 1. Änderung des Bebauungsplans war diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzt. Dies wurde folgendermaßen begründet: „Oberhalb der Straße „Am Schloßberg“ befindet sich eine hochwertige Obstwiese. Zur Erhaltung des Landschaftsbilds wird diese Fläche als private Grünfläche: Obstwiese“ festgesetzt.“

Wie bereits unter Punkt 2.0 beschrieben handelt es sich bei der betreffenden Fläche um eine steile Böschung, auf der kein Obstbaumbestand vorhanden ist und auch bereits zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vorhanden war. Ob zu einem früheren Zeitpunkt Obstbäume auf dieser Wiese standen, konnte nicht geklärt werden.

Da vor Ort keine Obstbäume anzutreffen sind (und damit auch kein vorhandenes Landschaftsbild zu schützen wäre), wird die Festsetzung entsprechend angepasst. Der Eigentümer kann sich jedoch vorstellen, den errechneten freiwilligen Ausgleich (Pflanzung von Bäumen) in diesem Bereich vorzunehmen.

Die *Flächen für Landwirtschaft* werden vollumfänglich aus dem Bestandsbebauungsplan übernommen. Auf der Fläche für Landwirtschaft sind Viehunterstände mit maximal 100 m² Grundfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese wird im Anschluss an die bestehende Bebauung angeordnet, um eine kompakte Siedlungsstruktur zu schaffen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Hochbauten unzulässig, um diese für das Landschaftsbild wichtige Freifläche von weiterer Bebauung offen zu halten.

Die Festsetzungen zu den *Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* werden teilweise übernommen. Festgesetzt wird, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Dadurch soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Außerdem wird festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zu verwenden sind.

Die Ausgleichspflanzungen für die Inanspruchnahme der zusätzlichen Flächen (Baumpflanzungen) werden ebenfalls als Maßnahme festgesetzt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen weitgehend der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Sasbachwalden und werden aus der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Wo notwendig werden die Formulierungen hinsichtlich ihrer Lesbarkeit redaktionell angepasst oder die Reihenfolge der einzelnen Festsetzungen zu einem Regelungsinhalt (z. B. bei Werbeanlagen) neu strukturiert.

Hinzugefügt wurde die Festsetzung der zulässigen Dachneigung von 45-55°. Steildächer sind in Sasbachwalden ortsbildprägend und über die Ortsgestaltungssatzung in weiten Teilen des Gemeindegebietes gesichert.

Die *Stellplatzverpflichtung* mit 2,0 Stellplätzen pro Wohnung im Dorfgebiet wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Hierbei ist zu beachten, dass die Stellplatzverpflichtung grundsätzlich auch Ferienwohnungen einschließt.

Die Festsetzungen zum *Umgang mit Niederschlagswasser* werden ebenfalls übernommen.

5.3 Hinweise

Im Bestandsbebauungsplan sind Hinweise enthalten, welche vollumfänglich übernommen wurden.

6.0 Umlegung und Kosten

Durch die vorliegende 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca.	17.894 m ²
davon		
Dorfgebiet	ca.	10.668 m ²
Private Grünflächen	ca.	2.429 m ²
Fläche für Landwirtschaft	ca.	3.406 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca.	1.375 m ²
davon private Verkehrsfläche	ca.	224 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	16 m ²

Sasbachwalden, den


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Sonja Schuchter, Bürgermeisterin

Planverfasser